

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2556 /



Building a better  
working world

Ernst & Young 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 0777  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท อานิกอม เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด  
ชั้น 33 ลake Rajada Office Complex  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
ตู้ ปณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501  
โทรศัพท์ +66 2264 0777  
โทรสาร +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุน เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทุน รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง  
ความเห็นของข้าพเจ้า

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง  
สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่  
30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2556: 1,982 ล้านบาท)	7	1,998,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2556: 12 ล้านบาท)		12,027,814
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8	17,618,252
ลูกหนี้		
จากการให้เช่า	9	42,280,000
จากดอกเบี้ย		39,394
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	10	18,715,278
สินทรัพย์อื่น		327,565
รวมสินทรัพย์		<u>2,089,008,303</u>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	1,036,711
หนี้สินอื่น		674,765
รวมหนี้สิน		<u>1,711,476</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>2,087,296,827</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		2,001,830,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	11	2,001,830,000
กำไรสะสม		85,466,827
สินทรัพย์สุทธิ		2,087,296,827
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.4269
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		200,183,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายเมธี วินิชบุตร)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ



(นางสาววรรรณี ตั้งศิริกุลสงค์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

<u>ประเภทเงินลงทุน</u>	<u>วันครบกำหนด</u>	<u>อัตราดอกเบี้ย</u> (ร้อยละ)	<u>ราคาทุน</u> (บาท)	<u>มูลค่ายุติธรรม*</u> (บาท)	<u>ร้อยละของ</u> <u>มูลค่าเงินลงทุน</u>
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					
โครงการ โรงแรมศรีพินนา					
ที่ตั้ง: ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต			1,981,618,483	1,998,000,000	99.40
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			<u>1,981,618,483</u>	<u>1,998,000,000</u>	<u>99.40</u>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์					
เงินฝากประจำ					
ธนาคาร ไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	10 กุมภาพันธ์ 2557	3.05	9,000,000	9,000,000	0.45
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ / TB4			3,004,386	3,027,814	0.15
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			<u>12,004,386</u>	<u>12,027,814</u>	<u>0.60</u>
รวมเงินลงทุน			<u>1,993,622,869</u>	<u>2,010,027,814</u>	<u>100.00</u>

\* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับและลูกหนี้จากดอกเบี้ย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	13	73,315,235
รายได้ดอกเบี้ย		303,378
รายได้อื่น		350,000
รวมรายได้		<u>73,968,613</u>
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.1, 13	3,255,617
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12.2, 13	260,449
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3, 13	279,053
ค่าสอบบัญชี		240,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		875,998
รวมค่าใช้จ่าย		<u>4,911,117</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>69,057,496</u>
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,386
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		23,428
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		16,381,517
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		<u>16,409,331</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>85,466,827</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

หมายเหตุ

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	69,057,496
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,386
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	23,428
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16,381,517
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>85,466,827</u>
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	
หน่วยลงทุนที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวดจำนวน 200,183,000 หน่วย	
มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	11 2,001,830,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ระหว่างงวด	<u>2,087,296,827</u>
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด	
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	<u><u>2,087,296,827</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	85,466,827
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,981,618,483)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(23,800,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	11,800,000
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(42,280,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(39,394)
การเพิ่มขึ้นในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี	(18,715,278)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(327,565)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,036,711
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	674,765
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,386)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(23,428)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(16,381,517)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,984,211,748)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
การขายหน่วยลงทุน	2,001,830,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,001,830,000
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	17,618,252
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	17,618,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด

รายได้จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน

รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น

บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

0.3450

0.0819

0.4269

10.0000

10.4269

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

4.18

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

2,087,296,827

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.24

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

3.61

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)\*

96.69

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

2,046,356,937

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

#### 1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนฯจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ 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 2556 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯร้อยละ 20.4 และ 10.0 ตามลำดับ

#### 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯมีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

- 1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด



- 2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นฯจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม 1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12

ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)

การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8

ส่วนงานดำเนินงาน

## การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดีราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

## แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทจัดการฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้ เนื่องจากมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีและการตีความต่าง ๆ ดังกล่าวไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกองทุนฯ และงบการเงินของกองทุนฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

## ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

มาตรฐานการบัญชี		วันที่มีผลบังคับใช้
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557



## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557

## การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สิ่งจูงใจสัญญาเช่าดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาของรายการที่เกี่ยวข้องกับรูปแบบของกฎหมายตามสัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

## การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรีดถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรีดถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

บริษัทจัดการฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการบัญชีดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้ มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว เนื่องจากมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานต่าง ๆ ดังกล่าวไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของกองทุนฯ และงบการเงินของกองทุนฯ ได้จัดทำขึ้นตาม หลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนิน ธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าระยะยาว โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าจะ จัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯรับรู้จำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับและค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตามสัญญา เช่าเป็นรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และเงินสดหรือค่าเช่าค้างรับใน งบดุล

ดอกเบี้ยรับบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุน ของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯจ่ายเพื่อให้ได้มา ซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### *เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุน โดยกองทุนฯรวมถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่ง ปลูกสร้างพร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนฯบันทึกในบัญชีเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงิน ลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ ดังนั้นบริษัทจัดการฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว 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 กองทุนฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

## **5.4 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี**

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 15 ปี



## 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือ ถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สิน
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20.4 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ ในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนฯ ในฐานะผู้ให้สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ - ได้ทำสัญญาจำหน่ายหุ้นกับกองทุนฯ ในฐานะผู้จำหน่าย
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 10.0 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 - 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 ประมวลการหนี้สิน

กองทุนฯจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ บริษัทจัดการฯอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ บริษัทจัดการฯ มีการใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 และหมายเหตุ 7

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 1 สิงหาคม 2556 กองทุนฯได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา โดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ชาลูนีเอสเรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้างพร้อมเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 1,982 ล้านบาท โดยกองทุนฯได้จ่ายค่าตอบแทนและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 1 สิงหาคม 2556

กองทุนฯได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้นโดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินกับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPV”) (บริษัทย่อยของ CIR) เป็นระยะเวลาเช่า 15 ปี โดยมีอัตราค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

นอกจากนี้กองทุนฯได้ทำสัญญาตกลงกระทำกรกับ CIR โดยภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรดังกล่าว CIR จะประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทุนฯจะได้รับจาก SPV ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาประกันที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. การรับประกันช่วงแรก

CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับ SPV ในฐานะลูกหนี้ขั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนฯได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา (“การรับประกันช่วงแรก”)



## 2. การรับประกันช่วงที่สอง

CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับ SPV ในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPV ในปีที่ 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปีที่ 5 (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPV ในปีที่ 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“ปีที่พิจารณา”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนลงทุนกับค่าเช่าคงที่ที่ SPV ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา อย่างไรก็ดี หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สองผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPV ในปีที่พิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่ SPV ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ SPV ในปีที่พิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม

นอกจากนี้กองทุนฯ ได้ทำสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดกับบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) โดย CID ตกลงกับกองทุนฯ ว่าหาก SPV ไม่สามารถชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่า และ CIR ไม่สามารถชำระค่าเช่าที่รับประกันให้แก่กองทุนฯ ได้ CID ตกลงชำระค่าเช่าที่รับประกันดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลารับประกันที่กำหนดไว้ในสัญญา

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	1,981,618
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างงวด	16,382
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด</b>	<b>1,998,000</b>

กองทุนฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยอัตราคิดลด รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจาก SPV

## 8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	17,618	0.75

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จำนวน 42.30 ล้านบาทเป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

## 10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชีต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	19,253
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(538)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชีปลายงวด	18,715

## 11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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

## 12. ค่าใช้จ่าย

### 12.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### 12.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนฯ เป็นต้น คำนวณโดยบริษัทจัดการฯและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

### 12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ จำนวน โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

### 13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทุนฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่า	73,315	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด		
ค่าขายทรัพย์สิน	1,981,600	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,256	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
รายได้ดอกเบี้ยรับ	203	ร้อยละ 0.75 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	260	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	279	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	664
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	
เงินฝากธนาคาร	17,618
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	53
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	57



14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงิน 1,988,618,483 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 97.18 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

กองทุนฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว

ภายใน 1 ปี	151,000
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	611,399
เกิน 5 ปี	1,789,063

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทุนฯ มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 17.1

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม 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 2556			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	9,000	-	9,000	3.05
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	17,618	17,618	0.75

### 17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล



**18. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อ ผู้ถือหุ้นรายละ  
ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุนฯ

**19. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2557 บริษัทจัดการฯได้ประกาศจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.3345 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 66.96 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ  
ในเดือนกุมภาพันธ์ 2557

**20. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557