



KASIKORNTHAI

รายงานประจำปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF)

รายงานประจำปี

ณ 31 ธันวาคม 2560

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย

开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



บริการทุกระดับประทับใจ

สารบัญ

สารสันจากบริษัทจัดการ	1
ส่วนการดำเนินงานกิจการของกองทุนรวม	5
รายละเอียดนโยบายการลงทุน	6
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจตลาดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม	12
ปัจจัยความเสี่ยง	17
การประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม	23
ข้อมูลทั่วไปของหน่วยลงทุนและโครงสร้างการจัดการ	25
รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	28
รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	31
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ	
และมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	31
แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	32
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	33
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	35
ประวัติการจ่ายเงินปันผล	60
รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	60
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	60



สารสนเทศจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“บริษัท”) ขอนำส่งรายงานประจำปี 2560 สำหรับการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัท มายังผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกท่าน โดยในรายงานประจำปีฉบับนี้ประกอบด้วย ภาพรวมของเศรษฐกิจ รายละเอียดการลงทุน รายงานผลการดำเนินการ รายละเอียดและมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน และงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี รวมทั้งข้อมูลภาวะธุรกิจการท่องเที่ยว เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบข้อมูลของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์โดยรวมในปี 2560 ที่ผ่านมา

ปี 2560 ไตรมาสแรก เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.3 สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดและสูงกว่าร้อยละ 3.0 ในไตรมาสก่อน ขยายตัวแบบกระจายตัวด้วยแรงหนุนจากทั้งการใช้จ่ายภาคเอกชน การส่งออก และท่องเที่ยว เป็นผลจากรายได้ภาคเกษตรที่ขยายตัวดี และและเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ดีขึ้น โดยยอดขายรถยนต์ที่ฟื้นตัวแรง เป็นผลจากการเปิดตัวรถยนต์รุ่นใหม่และฐานต่ำปีก่อน ขณะที่ยอดขายสินค้ากึ่งทนชะลอตัวจากปลายปีก่อนหลังจากมีการเร่งซื้อสินค้าไปในช่วงปลายปีผลจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ นอกจากนี้ ภาครัฐยังคงมีบทบาทในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจแม้จะชะลอลงบ้างหลังจากเร่งไปในไตรมาสก่อน ภายใต้นโยบายการเงินยังคงผ่อนคลายต่อเนื่องเพื่อสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจ ทางด้านต่างประเทศ ทั้งการส่งออกและนักท่องเที่ยวต่างประเทศต่างปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมูลค่าการส่งออกเร่งตัวขึ้นมาขยายตัวร้อยละ 6.6 ในไตรมาสแรกจากร้อยละ 3.6 ในไตรมาสก่อน สอดคล้องกับการส่งออกของภูมิภาคที่ดีขึ้นเป็นผลจากราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับตัวดีขึ้นและความต้องการซื้อในตลาดโลกที่ฟื้นตัว อีกทั้งการท่องเที่ยวปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อนที่ได้รับผลกระทบจากการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมาย ส่งผลให้ช่วงไตรมาสแรกดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 13.3 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นจาก 9.7 พันล้านเหรียญสหรัฐในไตรมาสสี่ ประกอบกับมีเงินทุนไหลเข้ามาลงทุนในตลาดพันธบัตรต่อเนื่องส่งผลให้เงินบาททยอยแข็งค่าขึ้นมาปิดที่ 34.4 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคมซึ่งแข็งค่าขึ้นร้อยละ 3.9 จากปลายปีก่อน จัดว่าค่าเงินบาทช่วงไตรมาสแรกแข็งค่าสุดในอาเซียน รองลงมาเป็นร้อยละ 3.7 ขณะที่ค่าเงินเปโซฟิลิปปินส์อ่อนค่าลงร้อยละ 1.0 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ไตรมาสสอง เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 3.7 สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ร้อยละ 3.2 และไตรมาสแรกที่ร้อยละ 3.3 ปัจจัยสนับสนุนจากการส่งออกและการท่องเที่ยวที่เติบโตได้ดี ส่วนเศรษฐกิจในประเทศยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยการบริโภคภาคเอกชน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ขยายตัวจากการใช้จ่ายในหมวดบริการและสินค้าคงทน ส่วนสินค้าไม่คงทนยังคงทรงตัว ส่วนการลงทุนชะลอตัวลงสาเหตุจากการลงทุนภาครัฐที่การเบิกจ่ายล่าช้า ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนพลิกกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส ผลจากการขยายการลงทุนการก่อสร้างและเครื่องจักรช่วยขุดเจาะการลงทุนในภาคก่อสร้างที่หดตัว นอกจากนี้ เม็ดเงินจากงบกลางปีวงเงิน 1.9 แสนล้านบาท หรือกว่าร้อยละ 1 ของจีดีพี ยังมีความล่าช้าในการเบิกจ่ายเนื่องจากยังอยู่ระหว่างจัดทำโครงการสำหรับกลุ่มจังหวัดซึ่งจะเบิกจ่ายในไตรมาสถัดไป ซึ่งจะเข้ามาช่วยประคองกำลังซื้อในประเทศที่ยังไม่แข็งแกร่งนัก อนึ่ง การที่การส่งออกและท่องเที่ยวขยายตัวดีส่งผลให้ไทยยังคงเกินดุลบัญชีเดินสะพัดต่อเนื่องอีก 8.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในไตรมาสสอง ประกอบมีเงินไหลเข้ามาลงทุนในตลาดตราสารหนี้และตลาดทุนต่อเนื่องอีก 1.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ส่งผลให้เงินบาทแข็งค่าขึ้นมาปิดที่ 33.9 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมิถุนายน ซึ่งแข็งค่าขึ้นร้อยละ 5.3 จากปลายปีก่อน นับว่าแข็งค่าสุดในกลุ่มอาเซียน รองลงมาเป็นค่าเงินสิงคโปร์ มาเลเซีย และอินโดนีเซีย โดยแข็งค่าร้อยละ 5.2 4.4 และ 1.0 ตามลำดับจากปลายปีก่อน ในขณะที่ค่าเงินฟิลิปปินส์อ่อนค่าลงร้อยละ 1.6 ในช่วงเวลาเดียวกัน

ไตรมาสสาม เศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 4.3 สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ร้อยละ 3.8 ดีกว่าคาดการณ์ต่อเนื่องจากต้นปี การขยายตัวมีการกระจายตัวมากขึ้น โดยยังคงมีแรงหนุนจากการส่งออกและท่องเที่ยวที่ขยายตัวต่อเนื่องและดีกว่าคาด เป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจคู่ค้าที่ดีขึ้นในทุกภูมิภาคพร้อมกัน ทั้งนี้มูลค่าส่งออกในเดือนกันยายนได้ทำสถิติสูงสุด การขยายตัวกระจายทั้งสินค้าและตลาดส่งออก โดยรถยนต์และชิ้นส่วนซึ่งเป็นสินค้าส่งออกสำคัญเริ่มมีสัญญาณดีขึ้นมาสนับสนุนการขยายตัวให้มีเสถียรภาพมากขึ้น ทำให้ส่งออกไตรมาส 3 ขยายตัวร้อยละ 12 เร่งตัวขึ้นจากร้อยละ 8 ในไตรมาสก่อน ขณะที่การบริโภคของครัวเรือนการฟื้นตัวยังคงเปราะบาง เริ่มมีสัญญาณดีขึ้นแบบการกระจายตัวไปในหลายกลุ่มสินค้ามากขึ้น อุปสงค์ที่ดีขึ้นจากต่างประเทศและในประเทศได้ส่งผลต่อเนื่องมาถึงการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมโดยการผลิตในหลายอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้น อาทิ รถยนต์ ผลิตภัณฑ์ยาง อิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ ที่เร่งตัวขึ้นจากก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนมีสัญญาณดีขึ้นในรูปการลงทุนในเครื่องจักรเพื่อขยายและปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตในช่วงที่เงินบาทแข็งค่าขึ้น มีการนำเข้าสินค้าทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดแรงกดดันต่อเงินบาทไปบางส่วน นอกจากนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศขยายตัวต่อเนื่องแต่ชะลอลงจากไตรมาสก่อน นำโดยนักท่องเที่ยวจีนขยายตัวสูงเป็นผลจากความขัดแย้งในคาบสมุทรเกาหลี ทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุลเพิ่มขึ้นกดดันเงินบาทแข็งค่าขึ้นมาปิดที่ 33.3 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนกันยายน ซึ่งแข็งค่าขึ้นร้อยละ 1.7 จากไตรมาสก่อน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวอย่างเปราะบางของอุปสงค์ในประเทศส่งผลให้คณะกรรมการนโยบายทางการเงินยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับต่ำต่อเนื่องเพื่อดูแลเสถียรภาพในระบบการเงินและประคองการขยายตัวของกำลังซื้อในประเทศท่ามกลางนโยบายการเงินของสหรัฐที่ตึงตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป



ไตรมาสสี่ เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่อเนื่องยังคงได้แรงหนุนจากส่งออกและท่องเที่ยวเป็นสำคัญ ขณะที่อุปสงค์ในประเทศยังคงเปราะบาง โดยมูลค่าส่งออกขยายตัวเกินกว่าร้อยละ 10 ต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สอง ดีกว่าคาดการณ์ เป็นผลมาจากจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้นพร้อมกัน ส่งผลให้ทั้งปี 2560 ส่งออกขยายตัวร้อยละ 9.7 เร่งตัวจากปีก่อนที่ทรงตัว นอกจากนี้จำนวนท่องเที่ยวต่างชาติเร่งตัวขึ้นมาขยายตัวร้อยละ 19 ไตรมาส 4 จากร้อยละ 6.4 ในไตรมาสก่อนขยายตัวสูงส่วนหนึ่งมาจากฐานปีก่อนมีการปราบทัวร์ผิดกฎหมาย หากเทียบไตรมาสก่อนก็ยังคงขยายตัวร้อยละ 1.9 ส่งผลดีต่อการใช้จ่ายในประเทศเพิ่มขึ้น โดยรวมทำให้เกิดการใช้จ่ายหมุนเวียนรวม 1.8 ล้านล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากปีก่อน แม้ว่านักท่องเที่ยวรวมจะขยายตัวขยายตัวใกล้เคียงปีก่อนที่ร้อยละ 8.8 ขณะที่อุปสงค์ในประเทศยังคงขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยการบริโภคภาคเอกชนขยายตัวแต่ยังไม่กระจายตัว เนื่องจากรายได้เกษตรกรและการจ้างงานยังไม่สดใส ส่งผลให้คณะกรรมการนโยบายทางการเงินยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับต่ำต่อเนื่องอีกปี เพื่อประคองการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ ภายหลังจากพระราชพิธีภาครัฐทยอยออกมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายในประเทศในหลากหลายรูปแบบ เช่น การให้สิทธิลดหย่อนภาษีการใช้จ่ายในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน บัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นต้น นอกจากนี้ ภาครัฐมีการเร่งรัดการใช้จ่ายให้เข้าสู่ระบบในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2561 นี้เช่นเดียวกับปีก่อน ตลอดจนการผลักดันการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่ประมูลไปแล้วให้มีความคืบหน้ามากขึ้นเพื่อเข้ามาช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศ อนึ่ง เครื่องชี้เศรษฐกิจที่ขยายตัวดีกวาคาดต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับเพิ่มคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปี 2560 ดีขึ้นต่อเนื่องมาที่ร้อยละ 3.9 ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ย 10 ปีที่ร้อยละ 2.9 และปีก่อนที่ร้อยละ 3.2 อย่างไรก็ตามจากเครื่องชี้เศรษฐกิจล่าสุดที่ดี มีโอกาสที่เศรษฐกิจไทยจะเติบโตได้ถึงร้อยละ 4 ซึ่งดีกวาคาดการณ์ของหลายสำนัก ผลจากการส่งออกและท่องเที่ยวที่ดีต่อเนื่องทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลสะสม 49.3 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2560 ยังคงทำสถิติสูงสุดต่อเนื่องจากปีก่อน ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันเงินบาทให้แข็งค่าต่อเนื่องไปปิดที่ 32.57 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนธันวาคม ซึ่งแข็งค่าร้อยละ 9.8 จากปลายปีก่อน จัดว่าแข็งค่าเป็นอันดับสองในกลุ่มอาเซียน รองจากค่าเงินมาเลเซียที่แข็งค่าร้อยละ 10.8 ในขณะที่ค่าเงินฟิลิปปินส์และอินโดนีเซียอ่อนค่าลงร้อยละ 0.38 และ 0.70 ตามลำดับ ในปี 2560

ทั้งนี้ การดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการในปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 1,991,057,019.61 บาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6653 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 87,708,047 บาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 9,505,621 บาท ทำให้กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ สำหรับรอบระยะเวลา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ทั้งสิ้น 78,202,426 บาท ทั้งนี้ กองทุนรวมมีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน -48,000,000 บาท ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ประจำปี 2560 เท่ากับ 30,202,426 บาท โดยกองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลสำหรับผลประกอบการในรอบการดำเนินงานประจำปี 2560 นี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วรวม 2 ครั้ง โดยแบ่งเป็นเงินปันผลจำนวน 0.2000 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มิถุนายน 2560 และลดเงินทุนจดทะเบียนจำนวน 0.1650 บาทต่อหน่วย สำหรับรอบผลการดำเนินงานวันที่ 1 กรกฎาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการที่ให้ความสะดวกสบายสูงสุด พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารกองทุนที่มีประสิทธิภาพเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด



การดำเนินงานกิจการของกองทุนรวม

1. ข้อมูลกองทุนรวม

1. ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ [Gold Property Fund (Leasehold)]
2. ชื่อย่อ	GOLDPF
3. ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทกองปิด ไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
4. เงินทุนโครงการ	2,060 ล้านบาท (สองพันหกสิบล้านบาท)
5. อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
6. บริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
7. ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
8. รายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	<ul style="list-style-type: none">- สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในโครงการเดอะเมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 5 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 16,000 ตารางเมตร บนที่ดิน 1 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวา- กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการเมย์แพร์แมริออท
9. ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด
10. ผู้บริหารโครงการ	บริษัท แมริออท โฮเทลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด

2. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

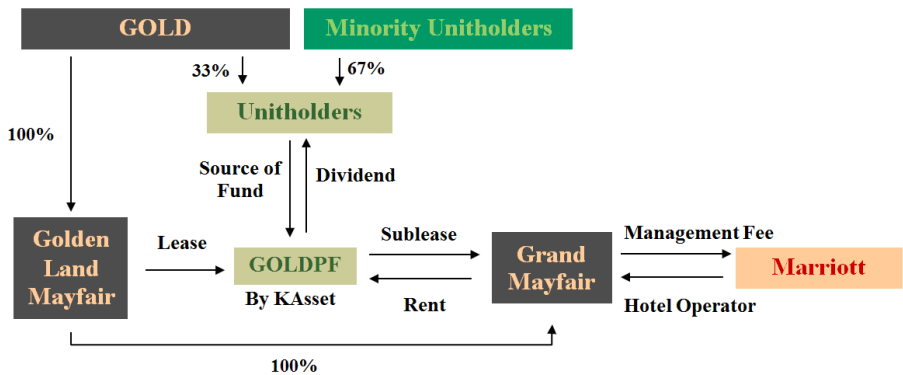
2.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า หรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์หรือโรงแรม ตลาดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการ ก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือ ดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมาย อนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อ ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุน และผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆและ/หรือหลักทรัพย์ อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทน โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 โครงสร้างของกองทุนรวม



2.3 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินการ โครงการเมย์แฟร์ แมริออท อยู่ในปัจจุบัน



2.3.1 ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการเมย์แฟร์แมริออท

เจ้าของโครงการ	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งมีบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 99.99
ที่ตั้ง	เลขที่ 60 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	15 มีนาคม 2546
ผู้บริหารโครงการ	บริหารโครงการโดยบริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัทแมริออท อินเตอร์ เนชั่นแนล บีวี จำกัด
จำนวนและลักษณะของห้อง	เป็นอาคารสูง 26 ชั้น ประกอบไปด้วยพื้นที่ทั้งหมด 26,424 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 16,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นประเภทสตูดิโอ 1 ห้องนอน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพัก	สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักได้แก่ ตู้নির্য টোকাট সায়ত্র উপকর্নটোইনটোর্নেট রমটংউপকর্নটোইনটোর্নেট বানটংটটনসময় সেন টিবি ক্রেংলেন DVD হাংক্রীব বেনটন
ส่วนบริการกลาง	บริการที่จอดรถ Business Centre ห้องประชุม ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ ห้องชานาจากุซซึ ห้องออกก่าลंगกาย สปา และ Kid's Club
ระบบสาธารณูปโภค	ลิฟท์จำนวน 6 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายอากาศด้วยการใช้น้ำ (Water Chiller)

2.3.2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทุนจะลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

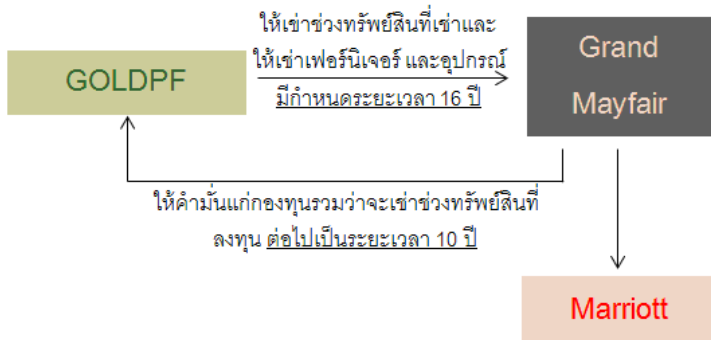
- สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า: กองทุนรวมจะเช่าที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่	เจ้าของ กรรมสิทธิ์
2494	9	498	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-3-88	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
3770	31	1031	ปทุมวัน	ปทุมวัน (สามเพ็ง)	กรุงเทพฯ	0-2-70	โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)
						รวมเนื้อที่ 1-2-58	

2.3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่ บริษัทแกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด (“แกรนด์ เมย์แฟร์”) เพื่อให้แกรนด์ เมย์แฟร์นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แฟร์ แมริออทอย่างต่อเนื่องต่อไป ทั้งนี้แกรนด์ เมย์แฟร์ จะดำเนินการให้บริษัท แมริออท โฮટેลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้บริหารโครงการเมย์แฟร์ แมริออทต่อไปเช่นเดิม โดยรูปแบบการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุนรวมสามารถสรุปได้ดังนี้



โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่แกรนด์ เมย์แฟร์ จะมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ซึ่งสามารถสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญได้บางส่วนดังนี้



ผู้เช่าช่วง	บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	- ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า						
	- ให้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์						
วัตถุประสงค์ของการเช่า	ผู้เช่าตกลงที่จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของที่พักอาศัย การเช่า เพื่อวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือธุรกิจ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการเมย์แพร์ แมริออท ทั้งนี้ แกรนด์ เมย์แพร์ตกลงที่จะประกอบกิจการโครงการ เมย์แพร์ แมริออท และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเท่านั้น						
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 16 ปี						
สิทธิต่ออายุสัญญา	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันกองทุนรวมว่าจะเช่าทรัพย์สินต่อไปอีก 10 ปี ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยกองทุนรวมจะแจ้งความประสงค์ที่จะให้เช่าช่วงเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปในกรณีที่ผู้เช่าช่วงและบริษัท แมริออท โฮเต็ลส์ (ไทยแลนด์) จำกัด ได้มีการต่ออายุสัญญาจ้างบริหารงานอีก 10 ปี ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาที่จะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการต่อสัญญานี้ออกไป คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้อายุของสัญญาที่ต่อออกไปเหมือนกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาฉบับเดิมทุกประการ</p>						
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่าแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน</p> <ul style="list-style-type: none">- อัตราค่าเช่าคงที่ <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 4 ล้านบาทต่อเดือน</p> <ul style="list-style-type: none">- อัตราค่าเช่าแปรผัน <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือน โดยคำนวณ ดังนี้</p> $\text{อัตราค่าเช่าแปรผัน} = [ก * (ข - ค - ง)] - (จ + ฉ + ช) \text{ โดย}$ <table border="1"><tr><td>ก</td><td>=</td><td>อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91</td></tr><tr><td>ข</td><td>=</td><td>รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)</td></tr></table>	ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91	ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)
ก	=	อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 91					
ข	=	รายได้จากการดำเนินงานของโครงการในเดือนนั้นๆ (ไม่รวมส่วนของธุรกิจร้านอาหาร ภาษีซื้อขาย ค่าตอบแทนพิเศษจ่ายให้แก่หรือเพื่อประโยชน์ของพนักงาน เงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สิน ส่วนทุน และเงินจำนวนอื่นๆ ที่ได้รับจากบริษัทประกัน เป็นต้น)					

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

	<p>ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชีใดๆ ตามที่แกรนด์ เมย์แพร์ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วต่ำกว่า 80 ล้านบาท ให้อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน (ก) ปรับเปลี่ยนจากร้อยละ 91 เป็นอัตราดังต่อไปนี้</p>
<p>ผลลัพธ์ของสมการ (ข - ค - ง) เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี</p>	<p>อัตราร้อยละของค่าเช่า แปรผัน (ก)</p>
<p>หากเท่ากับหรือมากกว่า 70 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 80 ล้านบาท</p>	<p>ร้อยละ 90</p>
<p>หากเท่ากับหรือมากกว่า 60 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 70 ล้านบาท</p>	<p>ร้อยละ 89</p>
<p>หากเท่ากับหรือมากกว่า 50 ล้านบาท แต่น้อยกว่า 60 ล้านบาท</p>	<p>ร้อยละ 87</p>
<p>น้อยกว่า 50 ล้านบาท</p>	<p>ร้อยละ 85</p>
<p>การรับประกัน ค่าเช่า</p>	<p>บริษัทโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แพร์ แมริออทที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาทในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 - 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใด รอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่ รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน)</p>



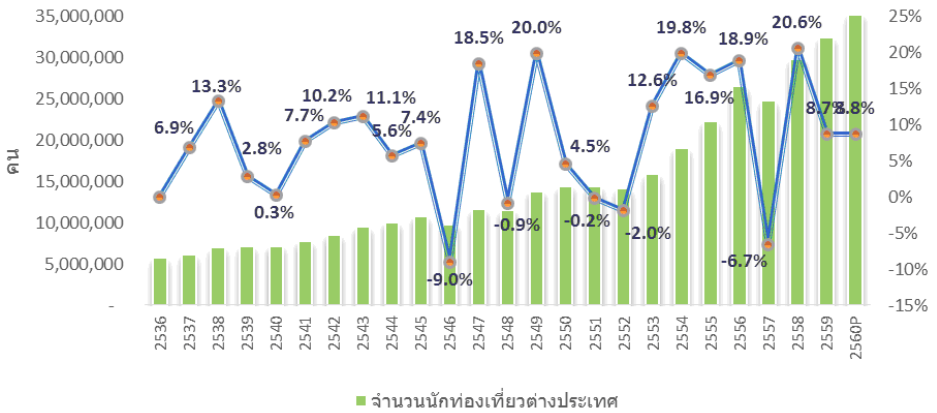
หลักประกัน	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงโดย</p> <ul style="list-style-type: none">- ดำเนินการให้โกลเดน แลนด์ (เมย์แพร์) จำนวนโครงการเมย์แพร์ แมริออท ให้แก่กองทุนรวม- ดำเนินการให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงและผู้เกี่ยวข้องในกรณีต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none">1. หน้าที่ของโกลเดน แลนด์ (เมย์แพร์) ในการชำระค่าเช่าที่รับประกันข้างต้น2. หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งจะบริหารงานตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับ และ3. คำมั่นของผู้เช่าช่วงในการต่อสัญญาเช่าอีก 10 ปี ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะระบุในสัญญา- ดำเนินการให้โกลเดน แลนด์ (เมย์แพร์) นำมาหุ้นผู้เช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมตลอดอายุสัญญา ทั้งนี้ตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง
การประกันภัย	<p>กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ให้ครอบคลุมการชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และการสูญเสียกำไรในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และการประกันภัยระบุให้กองทุนรวมและผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ประกันภัย โดยผู้เช่าจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอน และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับส่วนที่เหลือทั้งหมด โดยที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนหมายถึงจำนวนเงินค่าเช่าคงที่เงินที่ต้องจ่ายพนักงานค่าจ้าง เงินเดือน ต้นทุนในการเตรียมเรียกרוןค่าเสียหายและต้นทุนส่วนที่เพิ่มขึ้นในการทำงานเนื่องจากภัยอันตรายซึ่งได้ประกันไว้ภายใต้การประกัน โดยความเสี่ยงภัยทั้งหมด และรายการอื่นใดที่กองทุนรวมและผู้เช่าจะตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแน่นอนให้กับกองทุนรวมตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง</p>

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจตลาดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม

3.1 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

ปี 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย 35,381,210 คนโดยประมาณ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.77 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นผลจากนักท่องเที่ยวกลุ่มหลัก คือ จีนและมาเลเซีย โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.97 และลดลง -4.01 ตามลำดับ

กราฟแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ท่องเที่ยวในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2536 - พ.ศ. 2560P

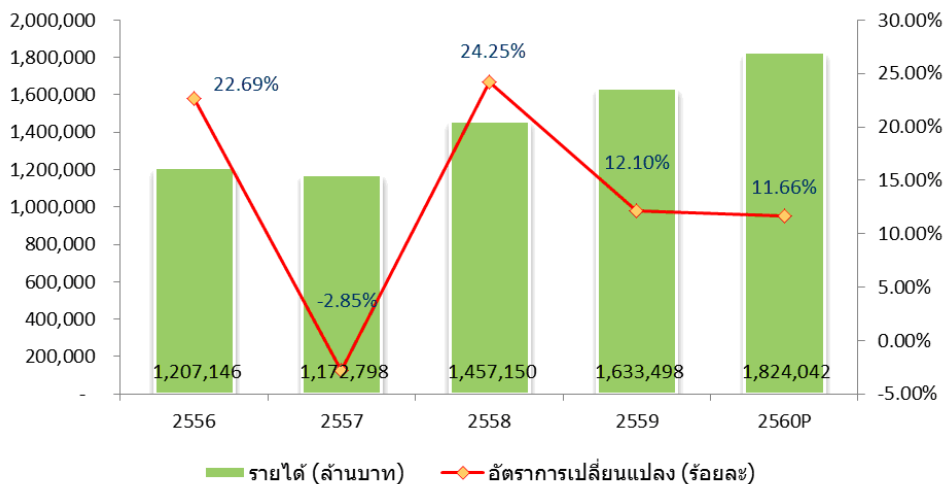


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับด้านรายได้จากการท่องเที่ยว ปี 2560 ประเทศไทยมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 1,824,042 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.66 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเป็นกลุ่มที่สร้างรายได้หลักให้แก่ประเทศ คิดเป็น 998,832 ล้านบาท รองลงมาคือนักท่องเที่ยวยุโรปสร้างรายได้ 480,776 ล้านบาท ทำให้มีการคาดการณ์ว่าตลอดปี 2561 ประเทศไทยจะมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 3.13 ล้านล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 2.14 ล้านล้านบาท โดยรายได้หลักยังคงมาจากนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน และกลุ่มอาเซียน และจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศ 0.99 ล้านล้านบาท

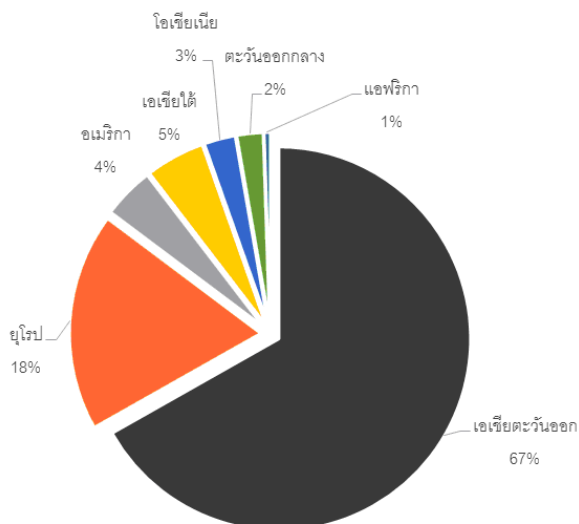


แผนภูมิแท่งแสดงรายได้ และอัตราการเปลี่ยนแปลงรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 - พ.ศ. 2560P



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

กราฟแสดงสัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่ละเชื้อชาติที่ท่องเที่ยว ในประเทศไทย ปีพ.ศ. 2560

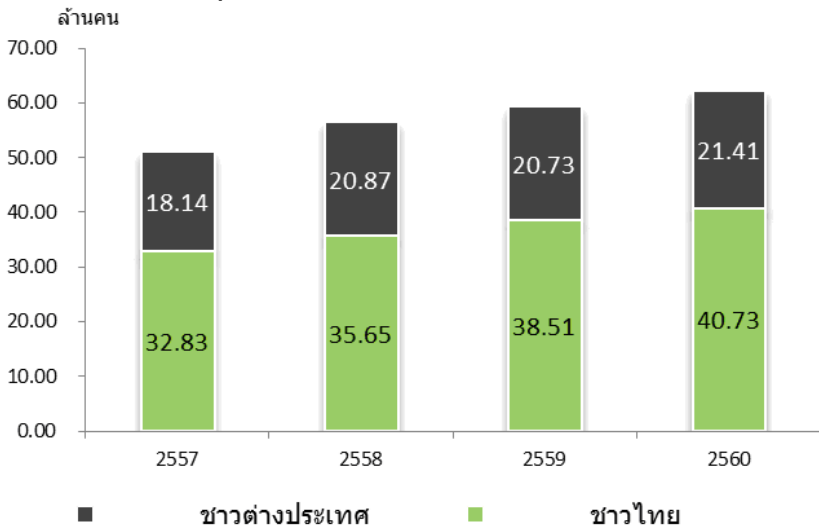


ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

3.2 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานคร เป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งที่นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาตินิยมเดินทางมา โดยสภาวะการท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานครมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และมีสถานการณ์ทางการเมืองที่สงบนิ่งมา โดยปัจจัยหลักที่ทำให้กรุงเทพมหานครเป็นเป้าหมายหลักของนักท่องเที่ยวมาจากสภาพอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมทางด้านการเดินทางที่ประกอบด้วยสนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และสนามบินนานาชาติดอนเมือง

กราฟแสดงสัดส่วนจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและชาวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2557 - พ.ศ. 2560



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนที่เดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานครมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในปี 2557 จะมีเหตุการณ์ไม่สงบทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และผู้เยี่ยมชมเพื่อการธุรกิจต่างๆ แต่เมื่อเหตุการณ์กลับสู่สภาวะปกติ และมีความชัดเจนมากขึ้น ประกอบกับเศรษฐกิจเริ่มมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในกรุงเทพมหานครในปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า รวมจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและชาวต่างชาติ 62.14 ล้านคน

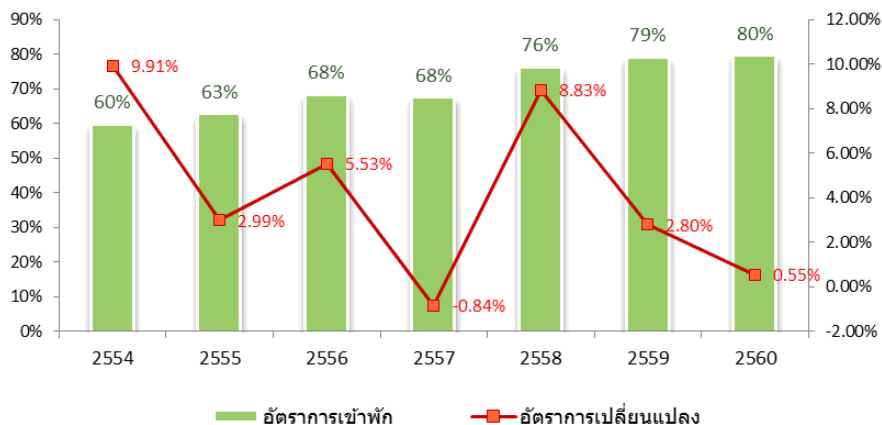


3.3 ตลาดโรงแรม ในกรุงเทพมหานคร

จากผลการสำรวจของบริษัท ไจนส์ แล่ง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าปี 2560 มีโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มอีกจำนวน 1,836 ห้องโดยส่วนใหญ่ จะอยู่ในกลุ่มของ Budget Segment และ Upscale Segment ซึ่งรวมเป็นสัดส่วนมากถึง 60% ของห้องพักใหม่ทั้งหมด ซึ่งแตกต่างจากปี 2559 ที่เป็นกลุ่มของ Midscale Segment มากกว่า 50% ทั้งนี้ยังมีอุปทานมากถึง 9,800 ห้องที่อยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนา ในช่วงปี 2561 ถึงปี 2563

หากพิจารณาอุปสงค์จากอัตราการเข้าพักแรมในพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งปี 2560 พบว่าอยู่ที่ร้อยละ 79.68 ปรับตัวสูงขึ้นจากปี 2559 ที่ระดับร้อยละ 79.13 โดยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 มีอัตราเข้าพักแรมสูงที่สุดจากทุกไตรมาสที่ระดับร้อยละ 81.14 โดยตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา อัตราการเข้าพักแรมในพื้นที่กรุงเทพมหานครมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศมีความชัดเจนมากขึ้น และแนวโน้มของจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในปี 2559 และ ปี 2560 มีจำนวนถึง 20.73 และ 21.41 ล้านคน ตามลำดับ

กราฟแสดงอัตราการเข้าพักแรมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - พ.ศ. 2560



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

3.4 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

อ้างอิงจากข้อมูลของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาในช่วงหลายปีก่อนหน้า โดยในปี 2560 มีผู้ประกอบการรายใหญ่หลายราย ลงทุนโครงการใหม่ๆ บนพื้นที่เช่าระยะยาว (Leasehold) ในพื้นที่สุขุมวิทชั้นใน และย่านรัชดา-พระราม 9 เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ ในปี 2560 มีโครงการที่แล้วเสร็จจำนวน 766 ห้อง ซึ่งบางโครงการเป็นโครงการที่เลื่อนการเปิดมาจากปีก่อนหน้า จากธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ชะลอตัวลง

จำนวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานคร ในปี 2560 มีประมาณ 20,182 ห้อง และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอีกมากกว่า 2,842 ห้อง ซึ่งมีกำหนดการแล้วเสร็จในช่วง 1 ถึง 2 ปีข้างหน้า โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่โดยรอบสวนลุมพินี นอกจากนี้ในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทยังคงเป็นที่นิยมของแหล่งที่อยู่อาศัยของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ หรือชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย ซึ่งมีห้องพักมากถึง 55% อยู่ในพื้นที่บริเวณนี้ จากการที่อยู่แนวรถไฟฟ้า และมีสถานบันเทิง แหล่งท่องเที่ยวกลางคืนมาก ทั้งนี้การขยายตัวของตัวเมืองออกไปยังพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานคร จากความเจริญที่เพิ่มสูงขึ้น จำนวนประชากร หรือกระทั่งเส้นทางรถไฟฟ้าแนวใหม่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ก็เป็นหนึ่งในปัจจัยที่อาจจะส่งผลให้การกระจายตัวของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีมากขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่ที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) หรือบริเวณนิคมอุตสาหกรรมสำคัญ ที่มีชาวต่างชาติเข้ามาทำงาน ในทางกลับกันราคาที่ดินเป็นปัจจัยหนึ่งที่เริ่มมีผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการใหม่ๆ อย่างเห็นได้ชัดมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณสวนลุมพินี และสุขุมวิทที่มีมูลค่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก และหาพื้นที่ดินว่างได้ยากมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ๆ ของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มีแนวโน้มที่ลดลงในบริเวณดังกล่าว และสนใจไปพัฒนาพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครแทน อีกทั้งการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมยังคงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ยังคงน่าสนใจในมุมมองของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการที่สามารถสร้างผลตอบแทนได้รวดเร็วกว่า

ณ สิ้นปี 2560 อัตราการเช่าเฉลี่ยของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทุกทำเลของกรุงเทพมหานคร อยู่ระหว่าง 74% ถึง 90% โดยในพื้นที่บริเวณสุขุมวิทมีอัตราเฉลี่ยสูงถึง 80% โดยหากเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า หรือหลายปีที่ผ่านมาจะเห็นได้ว่าอัตราการเช่าเฉลี่ยค่อยๆ ขยับขึ้นที่จะคงที่ แม้ว่าจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องก็ตาม แต่จำนวนอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และอุปทานของที่พักทางเลือกอื่น ที่มีราคาต่ำกว่า ก็เป็นปัจจัยที่สำคัญต่อการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัย



ทางด้านค่าเช่าเฉลี่ยก็มีแนวโน้มคงที่เช่นเดียวกับอัตราการเช่าเฉลี่ยเนื่องจากอุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และของที่พักทางเลือกอื่นมีเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ตลาดดังกล่าวมีการแข่งขันค่อนข้างสูง โดยเฉพาะแข่งขันด้านราคา โดยค่าเช่าเฉลี่ยตลอดปี 2560 ในทุกทำเลอยู่ที่ประมาณ 800 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ยกเว้นพื้นที่ที่รอบเมืองทิสโก้ที่อยู่ประมาณ 640 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน โดยมีพื้นที่รอบสวนลุมพินีที่มีค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด เท่ากับ 1,200 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน รองลงมาคือในพื้นที่แนวถนนสุขุมวิท อยู่ระหว่าง 850 - 1,000 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยน ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวมและภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้เข้าช่วงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขาย โดยราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นระหว่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย ภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินต่างประเทศ ภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเคลือบอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน

4.2 ความเสี่ยงทางการเมือง

นับตั้งแต่การรัฐประหารอีกครั้ง ของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ หรือ คสช. ที่มีพล.อ. ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นหัวหน้าคณะ ตั้งแต่วันที่ 22 พฤษภาคม 2557 และเข้าดำรงตำแหน่งนายกรัฐมนตรีของประเทศไทย การเมืองการปกครองก็ไม่มีเหตุการณ์นองเลือด หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการปกครองภายใต้การบริหารของรัฐบาลชุดปัจจุบันและคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะไม่เกิดการปะทะกันอย่างรุนแรงในอนาคต หากเกิดเหตุการณ์ปะทะกันดังกล่าวสภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าความสั่นคลอนทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

4.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติเหตุ และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ทางโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) และหรือผู้เช่าช่วงจะได้เตรียมมาตรการเพื่อลดความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

4.4 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อย่างละเอียด อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ ที่ผู้จัดการกองทุนใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่



สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิค ที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัด ในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นนั้นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่ เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

4.5 ความเสี่ยงจากการไม่ต่อระยะเวลาการเช่าเมื่อครบปีที่ 30

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่กองทุนรวมจะทำกับ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) นั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะให้กองทุนมีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีกหนึ่งคราวเป็นระยะเวลา 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการ ต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญา ดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับ สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคล ภายนอกไม่ยินยอมให้กองทุนรวมเช่าต่อไป หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือ พินิจพิจารณาของ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว กองทุนรวมจึงกำหนดเงื่อนไขใน สัญญาเช่าที่ดินและอาคารโดยให้ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าวันแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุน รวม นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จัดให้ โกลเด็น แลนด์ (เมย์แพร์) นำทรัพย์สินที่ให้เช่า มาจำนองกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหาย ทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.6 ความเสี่ยงจากการไม่โอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนเมื่อครบปีที่ 30 หรือปีที่ 60 เมื่อกองทุนใช้สิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์)

ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่า 30 ปีและ 60 ปี โกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่าจะให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินและอาคารจากโกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ ทั้งนี้แม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารตามคำมั่นที่โกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) ได้ให้ไว้ตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับโอนที่ดินและอาคารตามสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของโกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของโกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) เป็นต้น เนื่องจากการโอนที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวมจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วเท่านั้น

กองทุนรวมจึงได้จัดให้โกลด์ แลนด์ (เมย์แพร์) นำทรัพย์สินที่ให้เข้ามาจำหน่ายกับกองทุนรวมเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร เพื่อช่วยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมจากการที่ไม่สามารถให้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวมได้

4.7 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

4.8 ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์



สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

4.9 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

4.10 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง

เนื่องจากกองทุนรวมจะเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.11 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

4.12 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจะลดลงไปตามระยะเวลาของสิทธิการเช่าที่คงเหลือ

กองทุนรวมนี้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนด้วย โดยผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับส่วนของเงินลงทุนเริ่มต้นคืน ในรูปของเงินคืนจากการลดทุน และส่วนของ

ผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบของเงินปันผล และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้

4.13 ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของรายได้

กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าจากผู้เช่าช่วง 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นอัตราคงที่และอัตราแปรผัน ทำให้ความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าช่วง ส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่เป็นอัตราแปรผันซึ่งเป็นรายได้หลักของกองทุนรวม

ทั้งนี้ สัดส่วนของอัตราค่าเช่าคงที่เท่ากับ 4 ล้านบาทต่อเดือนหรือ 48 ล้านบาทต่อปี ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 2.33 ของเงินทุนของโครงการเท่านั้น รายได้ค่าเช่าที่เหลือที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นอัตราแปรผันซึ่งอาจมีความผันผวนตามฤดูกาล (seasonal)

4.14 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความต้องการห้องเช่า การที่มีจำนวนโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นจะส่งผลทำให้อุปทานของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าห้องเพิ่มขึ้น

4.15 ค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรม

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการรับโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมจากโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) ซึ่งผู้เช่าช่วงจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ต่อเมื่อผู้เช่าช่วงได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวมแล้ว ซึ่งการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมย่อมจะต้องใช้ระยะเวลาพอสมควร ทั้งนี้โดยปกติแล้วการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมน่าจะใช้ระยะเวลาโดยประมาณตั้งแต่ 1 สัปดาห์ ถึง 2 เดือน แล้วแต่กรณี ซึ่งในช่วงระหว่างการดำเนินการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมนั้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อโครงการเมย์แฟร์แมริออท เพราะในช่วงระยะเวลาการโอนใบอนุญาตเปิดโรงแรมดังกล่าวโครงการเมย์แฟร์แมริออทจะสามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เท่านั้น และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับ

อย่างไรก็ดี โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จะให้การสนับสนุนในการดำเนินการของกองทุนรวมโดยเข้ารับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาท ในปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาท ต่อปีของแต่ละรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554



4.16 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคาร

โดยปกติ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ การปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 5-7 ปี หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบสำคัญของโรงแรมและเซอร์วิส-อพาร์ทเมนท์ ซึ่งปกติจะดำเนินการทุกๆ 20 ปีโดยประมาณ โดยทั่วไปโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะไม่มีกำหนดดำเนินการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ การปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วนๆ เฉพาะพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น ดังนั้น ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเฉพาะบริเวณพื้นที่ที่มีการปรับปรุง หรือพื้นที่ใกล้เคียงที่ได้รับการรบกวนจากการปรับปรุง

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้บริหารโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อลูกค้าน้อยที่สุดและจะต้องศึกษาผลกระทบต่อรายได้ และผลตอบแทนที่ได้รับทุกครั้งก่อนดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือเป็นสิ่งจำเป็นในการประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อรักษาภาพลักษณ์ และสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า อันจะเป็นการเพิ่มจำนวนลูกค้า ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มรายได้และกระแสเงินสดให้กับกองทุนรวมได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่าอัตราคงที่ให้แก่กองทุนรวม เว้นแต่การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าวเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ที่เป็นเหตุสุดวิสัย

5. การประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม

บริษัทโกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ตกลงจะรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์ แมริออทที่กองทุนรวมจะได้รับ เป็นจำนวนเท่ากับ 107.25 ล้านบาท ในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2550 และเป็นจำนวน 163.50 ล้านบาทต่อปีของแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีปี 2551 - 2554 โดยหากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุนในรอบระยะเวลาใด รอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าจำนวนดังกล่าว โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ค่าเช่าที่ รับประกัน กับ (ข) ค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงของทรัพย์สินที่ลงทุน (ผลรวมของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ทั้งนี้ ปัจจุบันได้สิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันค่าเช่าขั้นต่ำของโครงการเมย์แฟร์ แมริออทแล้ว

6. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจลดเงินทุนของกองทุนรวมโดยลดจำนวนหน่วยลงทุนเมื่อมีทรัพย์สินสภาพคล่องส่วนเกิน เนื่องจากการตัดค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดบัญชีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- 6.1 ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว
- 6.2 ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อไถ่ถอนหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ทั้งนี้ มูลค่าหน่วยลงทุนให้คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการหน่วยลงทุน
- 6.3 ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามแบบที่กำหนดภายใน วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

7. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

8. การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี
ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

9. การกู้ยืมเงินของกองทุนรวม
กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงิน

10. ข้อพิพาททางกฎหมาย
กองทุนรวมไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมาย

11. ข้อมูลสำคัญอื่น
กองทุนรวมไม่มีสำคัญอื่นที่นัยสำคัญต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษารายละเอียด หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทุนรวมได้ที่ website ของบริษัทจัดการ ที่ <http://www.kasikornasset.com> หรือที่ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ <http://www.set.or.th/>



ข้อมูลทั่วไปของหน่วยลงทุน และโครงสร้างการจัดการ

12. ข้อมูลทั่วไป

จำนวนเงินทุนโครงการ ณ วันที่เริ่มลงทุน	2,060,000,000	บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่เริ่มลงทุน	10.00	บาท
จำนวนเงินทุนโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,016,781,200	บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	9.7902	บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	206,000,000	หน่วย

13. ข้อมูลหลักทรัพย์

	ราคาหลักทรัพย์ (ราคาปิด)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 มกราคม 2560	6.70	9.9182
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560	7.15	9.9523
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560	7.50	9.8294
ณ วันที่ 30 เมษายน 2560	7.25	9.8600
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2560	7.00	9.8890
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560	6.80	9.9209
ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2560	6.95	9.9598
ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2560	7.00	9.7959
ณ วันที่ 30 กันยายน 2560	6.90	9.8019
ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2560	7.30	9.5936
ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2560	7.15	9.6273
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7.45	9.6653

14. ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุนหลัก

ลำดับ	ผู้ถือหน่วย	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	68,000,000	33.0097%
2	DBS Bank LTD	11,854,800	5.7548%
3	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	9,645,600	4.6823%
4	สำนักงานประกันสังคม	6,173,300	2.9967%
5	นายพิริยะ วีระสวัสดิ์	3,073,500	1.4920%
6	UBS AG SINGAPORE BRANCH	3,000,000	1.4563%
7	RHB SECURITIES HONG KONG LIMITED	2,207,100	1.0714%
8	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน บมจ.ธนาคาร กสิกรไทย ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,057,700	0.9989%
9	น.ส.มารศรี นิรมิตศิริพงศ์	2,000,000	0.9709%
10	บริษัทเอสเอ็มอี เอสเตท	2,000,000	0.9709%

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560



15. ประวัติการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	1	2
ผลการดำเนินงาน	1 มกราคม 2560 - 30 มิถุนายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560
เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	2,016,781,200	2,016,781,200
มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	9.7902	9.7902
มูลค่าหน่วยลงทุนที่ลดลง		
เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	-	33,990,000
มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	-	0.1650
เงินทุนจดทะเบียนหลังลดมูลค่าหน่วยลงทุน		
เงินทุนจดทะเบียน (บาท)	2,016,781,200	1,982,791,200
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (บาท)	9.7902	9.6252
เหตุแห่งการลดทุน	-	มีรายการขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงของการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เงินปันผลจ่าย		
จำนวนเงินปันผล (บาท)	41,200,000	-
เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)	0.2000	-
อัตราผลตอบแทนต่อปี (@ 9.7902 บาท)	4.12%	-
วันปิดสมุดทะเบียน	6 กันยายน 2560	9 มีนาคม 2561
วันที่จ่ายเงินปันผล/ลดเงินทุนจดทะเบียน	19 กันยายน 2560	22 มีนาคม 2561

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

รายงานฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

16. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
	(บาท)	(บาท)
รายได้จากการลงทุน	87,708,047	89,577,367
ค่าใช้จ่าย	9,505,621	11,571,302
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	78,202,426	78,006,065
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(48,000,000)	(16,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	30,202,426	62,006,065

17. ผลการดำเนินงานของ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออต เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ ของกองทุน GOLDPF

ในปี 2560 ภาพรวมของการท่องเที่ยวของประเทศปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยเห็นได้ชัดจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รายรับที่ได้จากการท่องเที่ยว รวมถึงปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศที่มีทิศทางที่ดีขึ้น เช่น สถานการณ์ทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ การแข่งขันของกลุ่มธุรกิจการบิน เป็นต้น ส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในทุกๆ ตัวแปรที่สำคัญ เช่น อัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่า ทั้งนี้ปัจจัยลบที่สำคัญสำหรับผลการดำเนินการในปี 2561 ยังคงเป็นสถานการณ์ทางการเมือง ซึ่งเริ่มใกล้เข้าสู่กระบวนการเลือกตั้งใหม่จากรัฐบาลยุคปัจจุบันที่อาจเกิดปัจจัยเชิงลบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจได้ หากเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยเฉพาะกลุ่มประเทศที่เป็นผู้เข้าพักหลักของโครงการเช่นกลุ่มชาติตะวันออกกลาง แนวนั้มราคาเชื้อเพลิง และเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะในเอเชีย ยังคงเป็นปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวังอย่างต่อเนื่อง

สำหรับการดำเนินงานของ โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออต เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ ในปีที่ผ่านมา นั้น จากชื่อเสียงที่มั่นคงของแบรนด์แมริออต และทีมบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ โดยมีการเพิ่มสัดส่วนของลูกค้าที่เข้าพักระยะยาว เพื่อรักษาระดับอัตรา การเข้าพักให้อยู่ในระดับที่สูงขึ้น และจัดหารายได้จากการบริการเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ตลอดปี 2560 โครงการสามารถรักษาระดับของอัตราการเข้าพักได้สูงถึง ที่ระดับ 89.97% ปรับตัว

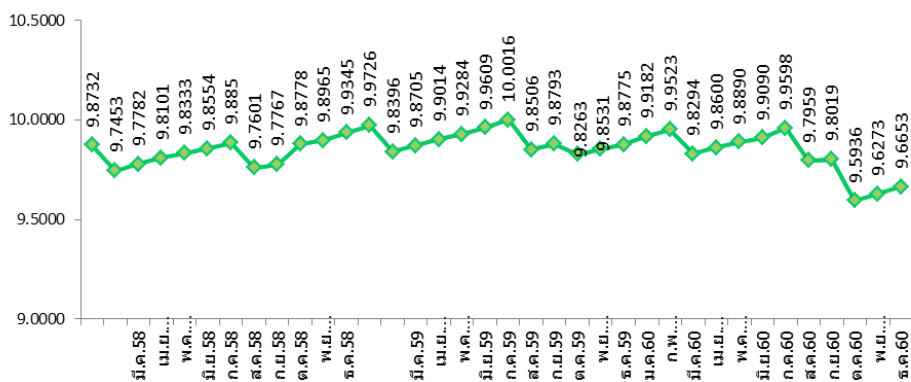


เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 1.41% ที่ระดับ 88.56% ทางด้านอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เช่นกัน โดยคิดเป็นร้อยละ 0.20 มาอยู่ที่ระดับ 4,144 บาทต่อห้องต่อคืน ในปี 2560 โดยหากเปรียบเทียบกับภาพรวมของตลาดแล้ว อัตราการเช่าพักและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีอัตราที่สูงกว่ากลุ่มคู่แข่งที่อยู่ในระดับ และประเภทเดียวกับโครงการ ซึ่งยังคงสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นสอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจการท่องเที่ยว

18. ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก

ผลการดำเนินงานของกองทุนสำหรับงวดวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 87.71 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าซึ่งประกอบด้วยค่าเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าช่วงจำนวน 87.52 ล้านบาท และรายได้อื่น 0.19 ล้านบาท ในขณะเดียวกัน กองทุนมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 9.51 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมต่างๆ 7.14 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร 2.37 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนมีรายได้จากการลงทุนสุทธิสำหรับงวดนี้ รวมทั้งสิ้น 78.20 ล้านบาท ทั้งนี้ในปี 2560 กองทุนมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 48.00 ล้านบาท จากมูลค่าที่ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุน ทำให้รอบการดำเนินงานประจำปี 2560 กองทุนมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 30.20 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 1,991.06 ล้านบาท หรือ 9.6653 บาทต่อหน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ตั้งแต่ปี 2558 - 2560

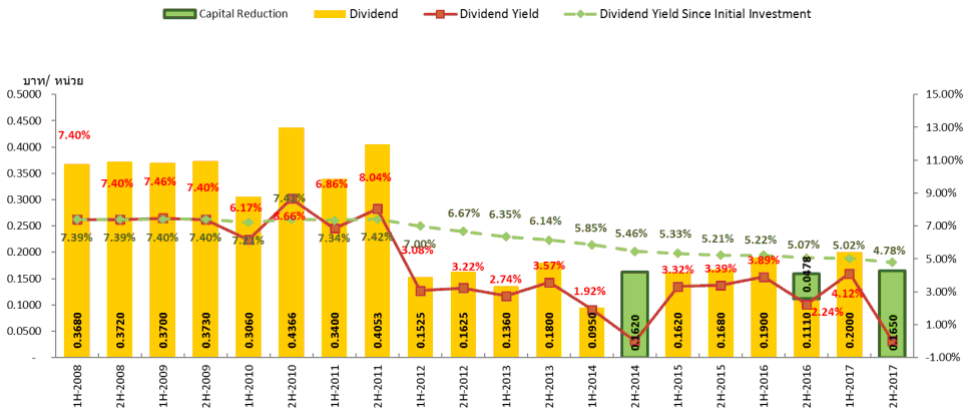


จากผลการดำเนินงานของกองทุนประจำปี 2560 กองทุนมีการจ่ายเงินปันผลทั้งสิ้นรวม 1 ครั้ง โดยเมื่อวันที่ 19 กันยายน 2560 กองทุนได้จ่ายเงินปันผลครั้งที่ 19 สำหรับผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวน 41.20 ล้านบาท ที่อัตรา 0.2000 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราผลตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทุนเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.02%

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โกลด์

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการจ่ายเงินสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากการที่กองทุนมีรายการขาดทุนจากราคาประเมินทางบัญชี ซึ่งไม่มีการจ่ายกระแสเงินสดออกไปจริง กองทุนจึงลดเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 3 สำหรับผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 33,990,000 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียนที่ลดลง 0.1650 บาทต่อหน่วย ส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ลดลงจาก 9.7902 บาทต่อหน่วยเป็น 9.6252 บาทต่อหน่วย โดยนายทะเบียนทำการปิดสมุดทะเบียนเพื่อลดเงินทุนจดทะเบียนวันที่ 9 มีนาคม 2561 และทำการจ่ายเงินทุนจดทะเบียนคืนในวันที่ 22 มีนาคม 2561

อัตราการจ่ายปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ตั้งแต่การจัดตั้งกองทุน





รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ประเภท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	
	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของ มูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,932,000,000.00	97.03	1,980,000,000.00	97.31
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	50,600,032.05	2.54	49,415,669.70	2.43
เงินฝากประจำ	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,714,744.82	0.44	6,000,623.90	0.29
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชี	-	-	-	0.00
ทรัพย์สินอื่น	2,589,564.53	0.13	3,305,413.41	0.16
รวมทรัพย์สิน	1,993,904,341.40	100.14	2,038,721,707.01	100.19
หนี้สิน	(2,847,321.79)	(0.14)	(3,954,312.87)	(0.19)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,991,057,019.61	100.00	2,034,767,394.14	100.00

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

มูลค่าทรัพย์สิน	1,993,904,341.40	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1,991,057,019.61	บาท
จำนวนหน่วย	206,000,000.0000	บาท
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	9.6653	บาท

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR) : N/A

แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	5,409.08	0.27
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)	649.09	0.03
ค่านายทะเบียน (Registrar Fee)	1,081.82	0.05
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory Fee)	85.66	0.00
ค่าตรวจสอบบัญชี (Audit Fee)	343.00	0.02
ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ (Market Valuation Fee)	185.05	0.01
ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ (SET Annual Listing Fee)	106.97	0.01
ค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax)	907.26	0.04
ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expense)	439.22	0.02
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	0.94	0.00
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)**	297.53	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Fund's Direct Expenses)***	9,505.62	0.46

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ค่าใช้จ่ายอื่นที่ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นายสาโรจน์ นวกิจเจริญยิ่ง)

ผู้จัดการบริการผู้ดูแลผลประโยชน์



รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุนได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ โดยถูกต้องตามที่ควรตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นายสาโรจน์ นวกิจเจริญยิ่ง)

ผู้จัดการบริการผู้ดูแลผลประโยชน์



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 50th-51st Floors
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000, Fax +66 2677 2222

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000 แฟกซ์ +66 2677 2222

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยงานกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (กองทุนรวม) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของกรอบการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (ข) (ง) 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทุนรวม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์กำหนดโดยวิธีการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกให้เป็นผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนรวมใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ● การประเมินความเป็นอิสระและคุณสมบัติของผู้ประเมินราคารวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทุนรวม ● ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคทีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยเปรียบเทียบกับสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน กับผลงานของผู้ประเมินที่ถูกแต่งตั้งโดยกองทุนรวม ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบกับข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ● พิจารณาความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวัน แต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปรว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ศศิศร พงศ์อศิศักดิ์

(ศศิศร พงศ์อศิศักดิ์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 8802

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2561

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2560	2559
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคายุติธรรม (ราคาทุน 2,014,800,000 บาท ในปี 2560 และ 2559)	5	1,932,000,000	1,980,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 6	50,600,032	49,415,670
ลูกหนี้ค่าเช่า	4	8,714,745	6,000,624
ลูกหนี้อื่น	4	2,204,032	2,923,171
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	3,119	3,064
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		382,414	379,178
รวมสินทรัพย์		1,993,904,342	2,038,721,707
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	4	2,166,728	3,149,987
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	680,594	804,326
รวมหนี้สิน		2,847,322	3,954,313
สินทรัพย์สุทธิ		1,991,057,020	2,034,767,394
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	7	2,016,781,200	2,026,628,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	7	(25,724,180)	8,139,394
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 9.6653 บาท ต่อหน่วย ในปี 2560 และ 9.8775 บาท ต่อหน่วย ในปี 2559 คำนวณจากจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 206 ล้านหน่วย)		1,991,057,020	2,034,767,394

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559



	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	รายละเอียด ของมูลค่า สุทธิ	ส่วนที่ เฉพาะส่วนที่ ลงทุนแล้ว	รายละเอียด ของมูลค่า สุทธิ	ส่วนที่ เฉพาะส่วนที่ ลงทุนแล้ว
ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิ (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิ (บาท)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม อาคารโครงการ เดอะ แมย์แฟร์ แกรนด์ เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ที่ชั้น 60 ซอยหลังสวน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	26,424 ตารางเมตร	26,424 ตารางเมตร	1,700,000,000	1,700,000,000
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์	56,000,000		56,000,000	
ค่าตอบแทนในการให้ค้ำประกันต่อสัญญา	258,800,000		258,800,000	
รวมเงินลงทุน	2,014,800,000	1,932,000,000	2,014,800,000	1,986,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2560	2559
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	87,521,835	89,411,591
ดอกเบียร์รับ	4	186,208	165,776
รายได้อื่น	4	4	-
รวมรายได้		87,708,047	89,577,367
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	5,409,076	5,455,433
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	4	649,089	654,652
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,081,815	1,091,086
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร		2,365,641	4,370,131
รวมค่าใช้จ่าย		9,505,621	11,571,302
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		78,202,426	78,006,065
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	(48,000,000)	(16,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(48,000,000)	(16,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		30,202,426	62,006,065

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	78,202,426	78,006,065
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(48,000,000)	(16,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	30,202,426	62,006,065
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	8 (64,066,000)	(73,748,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7 (9,846,800)	-
การลดลงสุทธิของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	(43,710,374)	(11,741,935)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	2,034,767,394	2,046,509,329
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	1,991,057,020	2,034,767,394

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
งบกระแสเงินสด

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2560	2559	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	30,202,426	62,006,065	
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	48,000,000	16,000,000	
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้ค่าเช่า	(2,714,121)	381,249	
การลดลงในลูกหนี้อื่น	719,139	1,299,712	
การเพิ่มขึ้นในดอกเบี้ยค้างรับ	(55)	(452)	
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(3,236)	168,236	
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	(983,259)	1,502,259	
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(123,732)	(571,149)	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	75,097,162	80,785,920	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคน	8	(64,066,000)	(73,748,000)
เงินสดจ่ายสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	7	(9,846,800)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(73,912,800)	(73,748,000)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	1,184,362	7,037,920	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	49,415,670	42,377,750	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	50,600,032	49,415,670	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2558
	(บาท)	
	2560	2557
		2556
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.8775	9.9345
หัก เงินลดทุน	(0.0478)	(0.1620)
รายได้จากกิจกรรมการลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3796	0.3428
รายการ (ขาดทุน) กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.2330)	0.0777
รวมรายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมการลงทุน	0.1466	0.4205
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.3110)	(0.1620)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	9.6653	9.9345

อัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อจำนวนหน่วยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปี (ร้อยละ)	3.04	4.28	(8.31)	3.43
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	1,991,057,020	2,034,767,394	2,046,509,329	2,026,624,562
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.47	0.57	0.59	0.84
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	4.34	3.83	4.07	3.94
อัตราส่วนของจำนวนหน่วยเฉลี่ยถัวน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	-	-	-	0.01
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	2,022,284,700	2,038,753,629	2,026,276,852	2,190,044,625

	2,244,952,897
--	---------------

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาคืนหรือซื้อคืน และคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่ซื้อขายในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ “กองทุน” เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน และได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนในประเทศไทย เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2550 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทุนจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01) ซึ่งบริษัทดังกล่าวเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

กองทุนจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเม้นท์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”



สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 ในเบื้องต้นการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ กองทุนได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทุนจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุน ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปิดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ง) การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อ การกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงที่เป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ ข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทุนรวมถึงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง และสินทรัพย์อื่นๆ ของกองทุน จะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา บริษัทจัดการกองทุนกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเริ่มแรกโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ จนกว่าจะมีการสอบทานการประเมินหรือการประเมินค่าทรัพย์สินครั้งต่อไปโดยใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อและเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว บริษัทจัดการกองทุนจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตร คำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยตามลำดับดังนี้

- (ก) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขาย
- (ข) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อเฉลี่ย หรือราคาหรืออัตราผลตอบแทนเสนอซื้อแบบ firm quote จากบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย
- (ค) ราคาหรืออัตราผลตอบแทนที่คำนวณจากแบบจำลอง

สำหรับมูลค่ายุติธรรมของพันธบัตรที่มีอายุต่ำกว่า 90 วัน คำนวณจากอัตราผลตอบแทนเมื่ออายุคงเหลือของตราสารเท่ากับ 90 วัน ที่ประกาศโดยสมาคมตราสารหนี้ไทย หรืออัตราผลตอบแทนที่ได้มาสำหรับตราสารที่จะครบกำหนดอายุภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน



รายการกำไรและรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า
ยุติธรรมของเงินลงทุนจะรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนในงวดที่เกิดขึ้น

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายในระหว่างงวดใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนที่ตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของ
ตลาดแสดงในราคาทุน

(ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย เงินฝาก
ธนาคารประเภทกระแสรายวันและออมทรัพย์

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารายเดือน แสดงตามรายงานคำนวณค่าเช่า ซึ่งใช้วิธีการและอัตรา
ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่กำหนดตัดบัญชีค่าใช้จ่ายภายใน 5 ปี ได้แก่
ค่าธรรมเนียมในช่วงการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก เช่น ค่าธรรมเนียมการจัด
จำหน่ายหน่วย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง
ภายในระยะเวลา 5 ปี

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

กองทุนรับรู้รายได้ค่าเช่าและรายได้ดอกเบี้ยตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

กองทุนรับรู้ค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทุนนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มี
ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(ฅ) การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

กองทุนมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายลงทุนไม่เกินปีละสองครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้น
รายลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี

ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวจะต้องเกิดขึ้นจริงจากการหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนโดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (ก) กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุน
- (ข) รายจ่ายในการจัดตั้งกองทุนและรายจ่ายในการเสนอขายหน่วยลงทุน ที่ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายตลอดระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากรายจ่ายนั้น
- (ค) การตั้งสำรองค่าใช้จ่ายหรือการลงทุนในจำนวนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควรเพื่อทรัพย์สินของกองทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนหากกองทุนมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.01
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางตรงของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่และเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร
บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่และเป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์



ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้จัดการกองทุน
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นผู้ถือของบริษัทจัดการกองทุน ซึ่งถือหุ้น ร้อยละ 99.99 และเป็นนายทะเบียนกองทุน
บริษัท หลักทรัพย์ กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	ไทย	ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย
บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ

รายได้ค่าเช่า
ดอกเบี้ยรับ
รายได้อื่น
ชื่อเงินลงทุน
ค่าธรรมเนียมการจัดการ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

นโยบายการกำหนดราคา

ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ตามอัตราที่ธนาคารประกาศ
ตามราคาที่ตกลงกัน
ตามราคาที่กำหนดในสัญญาหรือราคาที่ตกลงกัน
ตามอัตราที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน
ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2560	2559
	(พันบาท)	
รายได้ค่าเช่า	87,522	89,412
ดอกเบี้ยรับ	186	166
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5,409	5,455
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	649	655
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,082	1,091

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2560	2559
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	50,598	49,414
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	50,600	49,416
	2560	2559
	(พันบาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า		
บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด	8,715	6,001
ลูกหนี้อื่น		
บริษัท โกลเด้นแลนด์ เมย์แพร์ จำกัด	2,203	-
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	-	2,923
รวม	2,203	2,923
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3	3
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด	2,158	3,150
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	452	461
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	90	92
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	54	55
รวม	596	608

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) กองทุนได้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน ของโครงการ เดอะ เมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ได้เข้าถือหน่วยลงทุนในกองทุน ณ วันที่ทำ สัญญา กองทุนได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้



แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้คำมั่นว่าจะให้เข้าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลงจ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้คำมั่นในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์แก่กองทุน เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาทต่อปีสำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้

- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทุนได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ เดอะ เมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อการดำเนินการโครงการ เดอะ เมย์แพร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุน ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญามับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ได้วางหลักประกันจำนวนของทรัพย์สินที่ให้เช่าและจัดให้มีการจำหน่ายหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด ที่ถือไว้ให้แก่กองทุนรวมทั้งบริษัท แผ่นดินทองพีร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

(ข) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ค) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(ง) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้รับค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษี มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน จำนวนโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินและอาคาร (สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี) และซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ โดยเป็นโครงการของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 (ก))

ในระหว่างปี 2560 และ 2559 กองทุนได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งกองทุนได้ปรับเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 1,932 ล้านบาท (2559: 1,980 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 48 ล้านบาท (2559: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจำนวน 16 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุน



6 เงินฝากธนาคาร

	2560		2559	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	50,598	0.375	49,414	0.375
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	50,600		49,416	

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เป็นสกุลเงินบาท

7 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	2560		2559	
		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.8380	206,000	2,026,628	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	(9,847)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยลงทุน	9.8380	206,000	2,026,628	206,000	2,026,628
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน					
- จากหน่วยลงทุนละ 9.8380 บาท					
เป็นหน่วยลงทุนละ 9.7902 บาท	0.0478	-	(9,847)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หน่วยลงทุน	9.7902	206,000	2,016,781	206,000	2,026,628

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0478 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.8380 บาทต่อหน่วย เป็น 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวนเงินรวม 9.85 ล้านบาท ซึ่งได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

	หมายเหตุ	2560	2559
		(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม		8,140	19,882
<u>บวก</u> การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		30,202	62,006
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	8	(64,066)	(73,748)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		(25,724)	8,140

8 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.111 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 22.87 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 41.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2560

ปี 2559

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.168 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 34.61 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2559

ในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุน เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.19 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 39.14 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2559



9 เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญที่แสดงในงบดุลประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้อื่น รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าและเงินประกันจากสัญญาประกัน รายได้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

กองทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อกจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตาม กองทุนมีนโยบายในการเข้าทำสัญญากับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินมั่นคง ดังนั้นกองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาเครื่องมือทางการเงินได้

กองทุนไม่มีนโยบายประกอบธุรกรรมตราสารอนุพันธ์เพื่อการค้าหรือการเก็งกำไร

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย (พันธบัตร)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	0.375	50,600	-	50,600
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	-	8,714	8,714
ลูกหนี้อื่น	-	-	2,204	2,204
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	3	3
รวม		50,600	10,921	61,521

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

	อัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ไม่มีอัตรา ราคาตลาด ดอกเบี้ย (พันบาท)		
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้อื่น	-	2,166		2,166
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	681		681
รวม	-	2,847		2,847

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 สิทธิทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยและสำหรับสิทธิทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดนับจากวันที่ในรายงาน ถึงวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่หรือวันที่ครบกำหนด (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ได้ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย			รวม
	ปรับขึ้นลงตาม อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ไม่มีอัตรา ราคาตลาด ดอกเบี้ย (พันบาท)		
สิทธิทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	0.375	49,416	-	49,416
ลูกหนี้ค่าเช่า	-	6,000	6,000	
ลูกหนี้อื่น	-	2,923	2,923	
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	3	3
รวม	49,416	8,926		58,342

หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้อื่น	-	3,150		3,150
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	804		804
รวม	-	3,954		3,954

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุน ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด



กองทุนมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญาจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม และกองทุนมีผู้เช่าเป็นจำนวนมากรายและหลากหลายและมีความสามารถในการชำระหนี้ดี และเป็นลูกหนี้ค่าเช่าที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น นอกจากนี้กองทุนมีเงินมัดจำรับจากผู้เช่าและรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าด้วย ดังนั้น กองทุนจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้เป็นอย่างเป็นสาระสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทุนมีสภาพคล่องที่เพียงพอเนื่องจากกองทุนรวมฯ ได้ดำรงสินทรัพย์ เช่น เงินสด ในมือ เงินฝากธนาคาร และหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดเพื่อดำรงสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทุนไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันในราคาตลาด และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน ในกรณีของเครื่องมือทางการเงินที่มีการซื้อขายในตลาด มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด แต่หากไม่สามารถหาราคาตลาดที่เหมาะสมได้ มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินจะกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม เช่น การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด เป็นต้น

ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทุนมีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ตามที่ปรากฏในงบการเงินแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
บาท/หน่วย	0.4906	0.3680	0.3720	0.3700	0.373	0.306	0.4366	0.3400	0.4053	0.1525
วันจ่ายเงินปันผล	10/3/51	5/9/51	25/3/52	4/09/52	19/3/53	3/9/53	18/3/54	5/9/54	9/3/55	7/9/55

ครั้งที่	11	12	13	14	15	16	17	18	19	รวม
บาท/หน่วย	0.1625	0.136	0.18	0.095	0.162	0.168	0.19	0.111	0.20	5.0185
วันจ่ายเงินปันผล	8/3/56	11/9/56	11/3/57	18/9/57	18/9/58	18/3/59	19/9/59	31/3/60	19/9/60	

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ไม่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

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

รายชื่อผู้จัดการกองทุน (หลักและสำรอง) ของกองทุนเปิดสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ธนะรัชต์ บุญณะโกศล

หยดพลอย อนันตชัย

ชัยชัย สฤกษ์คือภิรักษ์

ชัยพร ดิเรกโกศา

ปณตพล ตันทวิเชียร

มนต์ชัย อนันตกุล



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่จดทะเบียนกองทุน	4 พฤษภาคม 2550
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	2,016.78 ล้านบาท ณ เดือนเมษายน 2560
จำนวนหน่วยลงทุนจดทะเบียน	ไม่เกิน 206 ล้านหน่วย
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่า ช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์หรือ โรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนจะทำการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ซึ่งโกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเมย์แพร์แมริออท อยู่ในปัจจุบัน

- สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี
- ลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของโครงการ
- กองทุนมีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่า ณ สิ้นปีที่ 30 ในราคา 405 ล้านบาท และปีที่ 60 ในราคา 984 ล้านบาท

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียน

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย



บลจ. กลีกรไทย จำกัด

ประวัติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือธนาคารกลีกรไทย ที่ได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดการลงทุนจากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในเดือนมิถุนายน 2543 และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคลในเดือนมีนาคม 2544

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีความพร้อมทั้งในด้านกาให้บริการ การวิจัย และการจัดการลงทุน โดยดำเนินธุรกิจจัดการกองทุนด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพ พร้อมกับ ข้อมูล ข่าวสาร ระบบงานและเทคโนโลยีในการจัดการลงทุนที่ทันสมัย และยึดมั่นในจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาความเป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีคุณภาพตลอดไป

สถานที่ตั้งสำนักงาน

บลจ. กลีกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988

ทุนจดทะเบียน

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

ผู้ถือหุ้น

บมจ.ธนาคารกลีกรไทย ถือหุ้นร้อยละ 99.99

กรรมการบริษัท

1. นางสาวชัตติยา อินทวิชัย	ประธานกรรมการ
2. นายวศิน วณิชยวรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
3. นายประสพสุข ตีางชิตานนท์	กรรมการ
4. นางสาวพัลลภา ศรีสุกใส	กรรมการ
5. นางรัตนาพรณ ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ

ผู้บริหารระดับสูง

1. นายวศิน วณิชยวรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายเกษต ชัยวันเพ็ญ	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวยุพาวัต ตูจินดา	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นายนาวิน อินทรสมบัติ	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนต่างประเทศ
5. นายชัยชัย สฤกษ์ดีอภิรักษ์	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารหนี้
6. นางสาวธิดาศิริ ศรีสมิต	รองกรรมการผู้จัดการและประธานบริหารการลงทุนตราสารทุน
7. นายวิทวัส อัจฉริยวนิช	รองกรรมการผู้จัดการ
8. นายเชมชาติ สุวรรณกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
9. นางสาวเอื้อพันธ์ เพ็ชรภรณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
10. นางสาวเบญจรงค์ เตชะมวลโววิทย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
11. นางหทัยพัชร์ ชูโต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
12. นางสาวชนาธิพย์ รุ่งคุณานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
13. นางอรอร วงศ์พิณีจิวโรดม	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ข้อมูล ณ วันที่ 17 กรกฎาคม 2560



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย

开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988