

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 ข้อมูลทั่วไป
- 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
- 3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
- 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 6 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 7 ขาดทุนสะสม
- 8 ค่าใช้จ่าย
- 9 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- 10 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
- 11 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2550 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 2,060 ล้านบาท (แบ่งเป็น 206 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการ เดอะเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติอนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม อนุมัติการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม และอนุมัติการเลิกกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชีและการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการเฉลี่ยเงินคงเหลือภายหลังจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกำหนดการเบื้องต้นของการดำเนินการมีดังนี้

19 ตุลาคม 2564	จำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม
20 21 25 26 และ 27 ตุลาคม 2564	ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
27 ตุลาคม 2564	วันเลิกกองทุนรวม และปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิในการลดทุน (ดูหมายเหตุ 6)
28 ตุลาคม 2564	วันเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
10 พฤศจิกายน 2564	วันจ่ายเงินลดทุนและเงินคืนทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี

งบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของกองทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทุนรวมได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงเป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

ดังกล่าวในหมายเหตุข้อ 1 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนรวม กองทุนรวมจึงได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 จากเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเกณฑ์ชำระบัญชี ดังนั้นสินทรัพย์ที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จึงแสดงด้วยมูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับสุทธิแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ส่วนหนี้สิน ณ วันเดียวกันแสดงด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่าย และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดเป็นรายการหมุนเวียน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

(ข) การใช้วิจารณ์ญาณ การประมาณการและนโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการในการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้น รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ยังคงแพร่ระบาดอยู่ ณ วันที่จัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินสถานการณ์เพื่อประกอบการประมาณการดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 4

3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

งวดสามเดือน

2564 2563

(พันบาท)

รายได้ค่าเช่า

12,000 12,000

ดอกเบี้ยรับ

13 14

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

1,166 1,229

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

140 147

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

233 246

ค่าประกันภัย

207 124

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

งวดเก้าเดือน

2564 2563

(พันบาท)

รายได้ค่าเช่า

36,000 22,728

ดอกเบี้ยรับ

45 71

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

3,338 3,862

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

401 464

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

668 772

ค่าประกันภัย

614 411

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	30 กันยายน 2564	31 ธันวาคม 2563
<i>ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่</i>		
	<i>(พันบาท)</i>	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	42,857	71,922
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2
รวม	42,859	71,924
ลูกหนี้ค้ำเช่า		
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	4,000	4,000
ลูกหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	2	2
ดอกเบี้ยค้างรับ		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	12	1
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด	-	19,949
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	393	369
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	79	74
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	47	44
รวม	519	487

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในโครงการที่พักอาศัยและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกันของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึง วันที่ 7 พฤษภาคม 2580 โดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้เข้าถือหุ้นวงลงทุนในกองทุนรวม ณ วันที่ทำสัญญา กองทุนรวมได้จ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,700 ล้านบาท ให้แก่บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด และบริษัทดังกล่าวได้ให้คำมั่นว่าจะให้เช่าทรัพย์สินอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทุนได้ตกลงจ่ายเงินเพื่อเป็นการตอบแทนการให้คำมั่นในการต่อสัญญาอีก 30 ปี เป็นจำนวนเงิน 259 ล้านบาท ณ วันที่ทำสัญญานี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้ตกลงจะรับประกันค่าเช่าของโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ แก่กองทุนรวม เป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาทสำหรับรอบปีบัญชี 2550 และเป็นจำนวนเงิน 164 ล้านบาทต่อปีสำหรับรอบปีบัญชี 2551 ถึง 2554 อีกทั้งกองทุนรวมยังมีสิทธิซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าว ดังนี้
- เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 30 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท
 - เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าปีที่ 60 กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคา 984 ล้านบาท
- นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จากบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด เป็นจำนวนเงิน 56 ล้านบาท

กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์กับบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อดำเนินการโครงการ เดอะ เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เป็นระยะเวลาประมาณ 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด จะจ่ายชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทุนรวม ในอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันตามผลการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี

นอกจากนี้ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ได้วางหลักประกันจำนวนของทรัพย์สินที่ให้เช่าและจัดให้มีการจำหน่ายของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ให้แก่กองทุนรวม รวมทั้งบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 กองทุนรวม บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (GMF) และบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสิทธิการเช่าคองเหลือและซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ โดยกองทุนรวมและ GMF ตกลงร่วมกันให้มีการยกเลิกสัญญาต่างๆ ระหว่างกองทุนรวมกับ GMF บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อมีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุ 4)

4 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,574,000	1,930,000
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม	169,000	(356,000)
ณ วันที่ 30 กันยายน / 31 ธันวาคม	<u>1,743,000</u>	<u>1,574,000</u>

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2564 มีมติอนุมัติให้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (GMF) ในราคา 1,743 ล้านบาท ทั้งนี้มูลค่าดังกล่าวอยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมสูงสุดที่ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 3 ราย ได้แก่ บริษัท ซี.ไอ.ที แอปเพรชัล จำกัด (CIT) บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 ที่ปรึกษา) และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ด้วยวิธีรายได้ โดยรายงานการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ของผู้ประเมินอิสระเปรียบเทียบกับมูลค่าเสนอซื้อจาก GMF สามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินมูลค่า สินทรัพย์	มูลค่าปัจจุบันประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)		มูลค่าเสนอซื้อจาก GMF (ล้านบาท)
	ณ สิ้นปีที่ 30 (ปี 2580)	ณ สิ้นปีที่ 60 (ปี 2610)	
CIT	2,178	2,110	1,743
15 ที่ปรึกษา	1,243	1,674	
KF	1,624	1,706	

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

นอกจากนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งคำนวณจากผลรวมของ 1) มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับตลอดอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และ 2) มูลค่าปัจจุบันของมูลค่าที่ดินในปีที่ 30 (7 พฤษภาคม 2580) หรือปีที่ 60 (7 พฤษภาคม 2610) ที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารจาก GMF ในราคาที่กำหนดไว้ตามสัญญาจำนวนเงิน 405 ล้านบาทและ 984 ล้านบาทตามลำดับ

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากราคาประเมินที่ดินเปล่าในปัจจุบันที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระทั้ง 3 รายและปรับอัตราการเติบโตของที่ดินที่อ้างอิงอัตราการเติบโตของราคาที่ดินย้อนหลังที่ประเมินโดยกรมธนารักษ์ในช่วงระหว่างปี 2533 - 2564 ที่ร้อยละ 5.06 ต่อปี

ในกรณีที่กองทุนรวมมีการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าจนครบกำหนดในช่วง 30 ปีแรก (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤษภาคม 2580) และใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารจาก GMF ในปีที่ 30 จะได้มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการยกเลิกกองทุนรวม (มูลค่ายุติธรรมสุทธิ) ในช่วงระหว่าง 1,687.54 - 1,907.76 ล้านบาท และหากกองทุนรวมจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าต่อไปโดยการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤษภาคม 2610) และใช้สิทธิในการซื้อที่ดินและอาคารจาก GMF ในปีที่ 60 จะได้มูลค่ายุติธรรมสุทธิในช่วงระหว่าง 1,674.56 - 1,751.24 ล้านบาท

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจึงเห็นว่าควรนำมูลค่ายุติธรรมสุทธิสำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากสินทรัพย์จนครบกำหนดในช่วง 30 ปีแรก (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤษภาคม 2580) มาเปรียบเทียบกับมูลค่าเสนอซื้อสินทรัพย์จาก GMF เนื่องจากเป็นช่วงมูลค่าที่สูงกว่าการจัดหาผลประโยชน์จากสินทรัพย์จนครบกำหนดเมื่อรวมการต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 7 พฤษภาคม 2580) ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมสุทธิอยู่ในช่วงระหว่าง 1,687.54 - 1,907.76 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าเสนอซื้อจาก GMF ที่ 1,743 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในช่วงของมูลค่ายุติธรรมสุทธิ ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่ามูลค่าเสนอซื้อในการทำรายการครั้งนี้มีความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) ที่มีการแพร่ระบาดอยู่ในช่วงที่มีการจัดทำงบการเงิน จึงไม่สามารถประเมินสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ COVID 19 ได้อย่างแน่นอน ทั้งในเรื่องระยะเวลาของวิกฤตดังกล่าว รวมถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หากหน่วยงานที่มีอำนาจมีการดำเนินมาตรการใด ๆ เพื่อควบคุม และ/หรือป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID 19 กองทุนรวมมีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID19 ต่อผลประกอบการของกองทุนรวม ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2564 และนำผลกระทบที่เกิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID19 ต่อผลประกอบการในอนาคตมาสะท้อนในการประเมินมูลค่าการเข้าทำรายการซื้อขาย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

กองทุนรวมบันทึกเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน ด้วยมูลค่า 1,743 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่อยู่ในช่วงมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 3 ราย และเป็นราคาเดียวกับที่ GMF เสนอซื้อ ตลอดจนเป็นมูลค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเหมาะสมดังกล่าวข้างต้น

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 กองทุนรวม บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (GMF) และบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสิทธิการเช่าคองเกลือและซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินรวม 1,743.19 ล้านบาทโดยเนื้อหาสัญญาสามารถสรุปได้ดังนี้

1. GMF ตกลงซื้อสิทธิการเช่าคองเกลือ โดยวิธีการยกเลิกการเช่าตามสัญญาเช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาตกลงจะไปจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 วันนับจากวันที่ระบุในสัญญา โดยให้มีผลเป็นการยกเลิกสิทธิการเช่าคองเกลือตามสัญญาเช่าและสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและสิทธิการเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตามสัญญาเช่าช่วงในวันจดทะเบียน
2. GMF ตกลงซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์จากกองทุนรวม ตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ณ วันที่ระบุไว้ในสัญญา
3. ในวันจดทะเบียน กองทุนรวมและ GMF ตกลงร่วมกันให้มีการยกเลิกสัญญาต่างๆ ระหว่างกองทุนรวมกับ GMF บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด และบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

GMF ตกลงจะชำระเงินจำนวน 1,743.19 ล้านบาทพร้อมกันกับการจดทะเบียนยกเลิกการเช่า ณ สำนักงานที่ดินในวันจดทะเบียน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

กองทุนรวมมีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	30 กันยายน 2564		31 ธันวาคม 2563	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	จำนวนเงิน (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ต่อปี (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	42,857	0.100	71,922	0.100
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากกระแสรายวัน	2	-	2	-
รวม	42,859		71,924	

6 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

	30 กันยายน 2564		31 ธันวาคม 2563	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยลงทุนต้นงวด / ปี	206,000	1,982,791	206,000	1,982,791
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(20,600)	-	-
หน่วยลงทุนปลายงวด / ปี	206,000	1,962,191	206,000	1,982,791
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน				
หน่วยลงทุนต้นงวด / ปี	206,000	1,982,791	206,000	1,982,791
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(20,600)	-	-
หน่วยลงทุนปลายงวด / ปี	206,000	1,962,191	206,000	1,982,791

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 2 มีนาคม 2564 คณะอนุกรรมการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ มีมติให้ลดทุนครั้งที่ 4 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินในอัตรา 0.1 บาทต่อหน่วย เป็นจำนวน 20,600,000 บาท โดยเป็นการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.6252 บาทต่อหน่วย เป็น 9.5252 บาทต่อหน่วย และได้จ่ายเงินลดทุนให้ผู้ถือหน่วยในวันที่ 26 มีนาคม 2564

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติให้บริหารจัดการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเนื่องจากกองทุนรวมได้มีการจำหน่ายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมได้หักค่าใช้จ่ายค้างจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกองทุนรวม การเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และการชำระบัญชี โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนประมาณ 8.4610 บาทต่อหน่วย

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด กำหนดการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมดังนี้

- ลดทุนหน่วยละ 8.4610 บาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.5252 บาทต่อหน่วย เป็น 1.0642 บาทต่อหน่วย
- กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนหน่วยลงทุน เพื่อกำหนดสิทธิในการลดทุนในวันที่ 27 ตุลาคม 2564 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564

7 ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังต่อไปนี้

	2564	2563
	(พันบาท)	
กำไร (ขาดทุน) สะสมต้นงวด	(353,190)	15,550
บวก การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด	197,704	(424,985)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(17,345)	(38,110)
ขาดทุนสะสมปลายงวด	(172,831)	(447,545)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 ค่าใช้จ่าย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้จัดการกองทุน โดยมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ดังต่อไปนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	ในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ในอัตราร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

9 การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน กองทุนรวมได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

วันประกาศจ่ายเงินปันผล	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	2564 (ล้านบาท)	2563 (ล้านบาท)
23 สิงหาคม 2564	1 มกราคม 2564 - 30 มิถุนายน 2564	0.0842	17.35	-
21 กุมภาพันธ์ 2563	1 กรกฎาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562	0.1850	-	38.11
			<u>17.35</u>	<u>38.11</u>

10 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กองทุนรวมประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทุนรวมมีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนเดียว เนื่องจากกองทุนรวมดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

11 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 กองทุนรวม บริษัท โกลด์เ็น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (GMF) และบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสิทธิการเช่าคองเกลือและซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินรวม 1,743.19 ล้านบาท (ดูหมายเหตุ 4)