

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน
สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (“กองทุนฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับงวดสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) ผลการดำเนินงาน และการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามเกณฑ์การชำระบัญชีภายใต้เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินที่กล่าวถึงในวรรคข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

- (1) ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 กองทุนฯ ได้เลิกดำเนินงานเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 เนื่องจากเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2564 มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น กองทุนฯ จึงจัดทำงบการเงินนี้โดยใช้เกณฑ์การชำระบัญชี

(2) ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เกี่ยวกับการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ และการยื่นเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยการประมูลเป็นการทั่วไปเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ของผู้เสนอซื้อจำนวน 2 ราย และกองทุนฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อทั้งสองรายเรียบร้อยแล้ว ซึ่งมีเงื่อนไขการซื้อขายและกำหนดเวลาที่สำคัญตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้กองทุนฯ คาดว่าขั้นตอนการขายทรัพย์สินทั้งหมด จะใช้เวลาดำเนินการไม่น้อยกว่า 60 วันหรือมากกว่านับจากวันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุน (19 ตุลาคม 2564) ดังนั้นในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 กองทุนฯ ได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ราคาอ้างอิงจากราคาที่กองทุนฯ ได้ตกลงที่จะขายทรัพย์สินกับผู้ซื้อรายที่ 1 ในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องและผลตอบแทนอื่นตามที่ระบุในสัญญาจำนวน 229.80 ล้านบาท เนื่องจากฝ่ายบริหารกองทุนฯ เห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้ซื้อรายที่ 1 จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญา

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าวข้างต้น

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การเลิกประกอบกิจการและการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนฯ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ 5 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นวงลงทุนประจำปี 2564 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ผู้ถือหุ้นวงลงทุนได้มีมติการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ และรับทราบการเสนอขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้เสนอซื้อจำนวน 2 ราย ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับรายการดังกล่าวเนื่องจากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ ซึ่งมีผลกระทบต่อการศึกษาการตีราคามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เสนอขายแก่ผู้เสนอซื้อ ผู้บริหารกองทุนฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจ การสอบทานการเลิกประกอบกิจการของกองทุนฯ ว่าได้ปฏิบัติตามข้อบังคับของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อ่านรายงานการประชุมและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อยืนยันว่ากองทุนฯ ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อ่านสัญญาจะซื้อจะขายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และเปรียบเทียบมูลค่าของการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญากับข้อมูลทางบัญชี และทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของฝ่ายบริหารกองทุนฯ โดยใช้ราคาอ้างอิงจากราคาที่กองทุนฯ ได้ตกลงที่จะขายทรัพย์สินในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องและผลตอบแทนอื่นตามที่ระบุในสัญญา และตรวจทานเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ความมั่นใจในความเหมาะสม ความครบถ้วน และความถูกต้องของข้อมูลทางบัญชีที่ได้บันทึกเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และ ข้อ 5

เรื่องอื่น

งบการเงินของกองทุนฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 30 สิงหาคม 2564

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารกองทุนฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนฯ และหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารกองทุนฯ เพื่อให้ผู้บริหารกองทุนฯ ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนฯ ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารกองทุนฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนฯ และการเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ทั้งนี้ ในการจัดทำและนำเสนองบการเงินของกองทุนฯ ผู้บริหารกองทุนฯ พิจารณาใช้เกณฑ์ชำระบัญชีเนื่องจากกองทุนฯ เลิกดำเนินงานเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564

ผู้บริหารกองทุนฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารกองทุนฯ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารกองทุนฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหารกองทุนฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นายประสิทธิ์พร เกษามา



นายประสิทธิ์พร เกษามา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 9910

บริษัท เอเอสวี แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด

กรุงเทพมหานคร

8 ธันวาคม 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 4 พฤศจิกายน 2564 : 828,000,000 บาท)			
(ราคาทุน 30 มิถุนายน 2564 : 828,000,000 บาท)			
	5, 14	229,801,080.80	387,200,000.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	13,772,081.85	3,147,497.09
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ - สุทธิ	7	-	-
ลูกหนี้อื่น		775,450.44	782,591.88
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		-	148,838.74
สินทรัพย์อื่น		230,813.84	182,806.13
รวมสินทรัพย์		244,579,426.93	391,461,733.84
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8	16,647,352.12	15,229,954.93
เงินมัดจำรับค่าจองซื้ออสังหาริมทรัพย์	5	11,500,000.00	-
หนี้สินอื่น		3,845.12	5,978.58
รวมหนี้สิน		28,151,197.24	15,235,933.51
รวมสินทรัพย์สุทธิ		216,428,229.69	376,225,800.33
สินทรัพย์สุทธิ :			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นลงทุน	1	828,000,000.00	828,000,000.00
ขาดทุนสะสม	9	(611,571,770.31)	(451,774,199.67)
รวมสินทรัพย์สุทธิ		216,428,229.69	376,225,800.33
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		2.6138	4.5437
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (หน่วย)		82,800,000.0000	82,800,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564			ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564		
	ราคาทุน/เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน/เงินต้น (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
1) ที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา						
2) อาคารที่มีเนื้อที่ให้สอยรวม 15,772.86 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม	828,000,000.00	229,801,080.80	100.00	828,000,000.00	387,200,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	828,000,000.00	229,801,080.80	100.00	828,000,000.00	387,200,000.00	100.00
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น	828,000,000.00	229,801,080.80	100.00	828,000,000.00	387,200,000.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

รายละเอียด	หมายเหตุ	สำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุด
		1/7/64 - 4/11/64	30 มิถุนายน 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า		600,000.00	7,200,000.00
รายได้ดอกเบีย		127.92	445.84
รวมรายได้		600,127.92	7,200,445.84
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	800,660.87	2,392,207.73
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10	160,132.15	478,517.16
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10, 11	133,443.50	398,701.27
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		827,502.50	2,186,935.90
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		600,000.00	6,000,000.00
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (กลับรายการ)		(16,672.79)	(2,405,053.00)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น		493,713.13	1,599,283.60
รวมค่าใช้จ่าย		2,998,779.36	10,650,592.66
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ		(2,398,651.44)	(3,450,146.82)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 14	(157,398,919.20)	(11,800,000.00)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(157,398,919.20)	(11,800,000.00)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		(159,797,570.64)	(15,250,146.82)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

	หน่วย : บาท	
	สำหรับงวด	สำหรับปีสิ้นสุด
	1/7/64 - 4/11/64	30 มิถุนายน 2564
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวดปี		
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(2,398,651.44)	(3,450,146.82)
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(157,398,919.20)	(11,800,000.00)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>(159,797,570.64)</u>	<u>(15,250,146.82)</u>
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวดปี	(159,797,570.64)	(15,250,146.82)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด/ปี	376,225,800.33	391,475,947.15
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด/ปี	<u>216,428,229.69</u>	<u>376,225,800.33</u>
		หน่วย : หน่วย
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)		
หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด/ปี	82,800,000.0000	82,800,000.0000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด/ปี	<u>82,800,000.0000</u>	<u>82,800,000.0000</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

	สำหรับงวด 1/7/64 - 4/11/64	สำหรับปีสิ้นสุด 30 มิถุนายน 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(159,797,570.64)	(15,250,146.82)
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน - ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	600,000.00	6,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	(600,000.00)	(4,800,000.00)
การลดลงในลูกหนี้อื่น	7,141.44	1,015,200.02
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	148,838.74	(4,056.54)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(48,007.71)	(103,785.68)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,417,397.19	(2,038,552.11)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับค่าจองซื้ออสังหาริมทรัพย์	11,500,000.00	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(2,133.46)	3,262.99
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	157,398,919.20	11,800,000.00
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	10,624,584.76	(3,378,078.14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	10,624,584.76	(3,378,078.14)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด/ปี	3,147,497.09	6,525,575.23
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด/ปี	13,772,081.85	3,147,497.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ("กองทุนฯ") จัดตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน ซึ่งไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการกองทุน โดยได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("ก.ล.ต.") ให้จัดตั้งเป็นกองทุนฯ เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 828 ล้านบาท (แบ่งเป็น 82.80 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

กองทุนฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ประเภทที่ดินและอาคารใน "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" (ยกเว้นในส่วนของสปอร์ตคลับ) รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อนำมาให้เช่าหรือหาประโยชน์ ซึ่งตั้งอยู่ที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการฯ") เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน และมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สิน

กองทุนฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2564 มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนฯ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน กองทุนฯ ได้จัดแจ้งเลิกกองทุนฯ กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้วเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด เป็นผู้ชำระบัญชี

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 กองทุนฯ ได้เลิกดำเนินงานเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 เนื่องจากเข้าเงื่อนไขการเลิกโครงการตามข้อ 1 ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) ได้จัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การชำระบัญชี ซึ่งตามหลักเกณฑ์การชำระบัญชี สินทรัพย์ทั้งหมดจะแสดงในมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับและหนี้สินทั้งหมดจะแสดงในมูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่าย

2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนฯ อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีของงบการเงิน

2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

2.4 การใช้ประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องให้การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายผลที่เกิดขึ้นจริงจึงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกในงวดบัญชีที่ประมาณการดังกล่าวได้รับการทบทวนและในขนาดที่ที่ได้รับผลกระทบ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียด ดังนี้

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ โดยมีมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ดังนี้

- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน จำนวน 5 ฉบับ ประกอบด้วย
 - มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
 - มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน
 - มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
 - การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
 - การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน
 - มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า
- กองทุนฯ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารกองทุนฯ ได้พิจารณาแล้วว่าการรับรู้รายการข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญให้มีการปรับปรุงขนาดทุนสะสม ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2563
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตาม การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานโดยให้หลักการเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

กองทุนฯ นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารกองทุนฯ ได้พิจารณาแล้วว่าการรับรู้รายการข้างต้นไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญให้มีการปรับปรุงขนาดทุน สะสม ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2563

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 กองทุนฯ ไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้ก่อนวันที่ถือปฏิบัติ ซึ่งฝ่ายบริหารของกองทุนฯ ได้ประเมินแล้วเห็นว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินสำหรับปีที่เริ่มใช้มาตรฐานการบัญชีดังกล่าว

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

- รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ"
- ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาที่พึงรับ
- รายได้และค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาซึ่งจะประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยกำหนดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว ยกเว้นในช่วงระยะเวลาก่อนการประเมินค่าครั้งแรกจะใช้ราคาซื้อขายครั้งแรก ทั้งนี้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากกับธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาและไม่ติดภาระค้ำประกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุขปุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

4.4 ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับและค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทุนฯ พิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กองทุนฯ วัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4.5 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า

กองทุนฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มียตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็น 3 ระดับซึ่งขึ้นอยู่กับประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็ข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนฯ จะประเมินการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งเกิดขึ้นเกิดขึ้นเป็นประจำ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

4.6 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนฯ รับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กองทุนฯ พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกองทุนฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

4.7 ภาษีเงินได้

กองทุนฯ มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเฉพาะเงินได้พึงประเมินตามมาตรา (40)(4)(ก) แห่งประมวลรัษฎากร (ดอกเบี้ยและส่วนลด) ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ก่อนหักรายจ่ายใดๆ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2562 เป็นต้นไป

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม สมุยบุรี รีสอร์ท เป็นโรงแรมขนาด 88 ห้อง ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 5 แปลง เนื้อที่รวม 13 ไร่ 27 ตารางวา และอาคารมีเนื้อที่ใช้สอย 15,772.86 ตารางเมตร ติดชายหาดแม่น้ำกว้าง 6.5 เมตร สิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ห้องอาหาร และที่จอดรถในการประกอบธุรกิจโรงแรม ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งได้มีการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 ในราคา 828.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนฯ ได้ให้บริษัทประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามรายงานลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2564 โดยใช้วิธีการประเมินราคาตามวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) ซึ่งมีมูลค่าราคาประเมินรวมทั้งสิ้น 387.20 ล้านบาท (หมายเหตุ 14)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีที่สุด สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีที่สุด เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน (บาท)	1,729 - 3,650	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	12	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	9	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตรากារเช่าพัก (ร้อยละ)	15 - 70	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจำนวน 11.80 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2564 มีมติอนุมัติการเลิกกองทุนฯ ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรับทราบการยื่นเสนอซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยการประมูลเป็นการทั่วไปเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 ของผู้เสนอซื้อจำนวน 2 ราย (บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด (ผู้ซื้อรายที่ 1) และ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด (ผู้ซื้อรายที่ 2)) และกองทุนฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินกับผู้เสนอซื้อทั้งสองรายเรียบร้อยแล้วตามสัญญาลงวันที่ 23 กันยายน 2564 โดยมีเงื่อนไขการซื้อขายและกำหนดเวลาที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 1) จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนฯ ให้แก่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด โดยมี เงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้
 - ราคาขายทรัพย์สิน 230 ล้านบาท โดยกองทุนฯ ได้รับค่ามัดจำการซื้อขายจำนวน 11.50 ล้านบาทเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2564
 - ผู้ซื้อชำระค่าเช่าค่างานผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8.69 ล้านบาท โดยยกเว้นดอกเบี้ยและค่าปรับ
 - ผู้ซื้อชำระค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกิน จำนวน 12.30 ล้านบาท โดยตรงแก่ผู้เช่าปัจจุบัน โดยค่าปรับปรุงทรัพย์สินส่วนเกินดังกล่าวไม่ได้เป็นภาระของกองทุนฯ
 - กำหนดการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 60 วัน นับจากวันที่ที่ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติการเลิกกองทุนฯ และบริษัทจัดการได้รับแต่งตั้งเป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนฯ และอาจจะขยายระยะเวลาการโอนทรัพย์สินได้อีกไม่เกิน 30 วัน โดยบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด จะชำระค่าเช่าค่างานผู้เช่าปัจจุบัน จำนวน 8.69 ล้านบาท ในวันที่แจ้งขอขยายระยะเวลาจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน
 - ผู้ซื้อชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ปี 2561 และ 2562 รวมทั้งภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้เรียกเก็บแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแทนกองทุนฯ เมื่อถูกเรียกเก็บ
 - ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทุนฯ เป็นผู้ชำระภาษี หัก ณ ที่จ่าย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์
 - กองทุนฯ เป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6.90 ล้านบาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)
- 2) ในกรณีที่บริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ผู้ชำระบัญชีเห็นสมควรให้ขยายออกไป กองทุนฯ จะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่บริษัท บริหาร สินทรัพย์ ชโย จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้
 - ราคาขายทรัพย์สิน 203.50 ล้านบาท
 - กองทุนฯ จะแจ้งให้บริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด ทราบ เมื่อบริษัท ปาล์มบีช สมุย แอสเสท จำกัด ไม่สามารถรับโอนทรัพย์สินตามกำหนด หรือในเวลาอื่นใดที่ได้ขยายออกไป โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ ชโย จำกัด จะต้องชำระเงินมัดจำการซื้อขายจำนวน 20.35 ล้านบาท ต่อกองทุนฯ เมื่อได้รับแจ้งจากกองทุนฯ
 - กำหนดการโอนทรัพย์สินภายในไม่เกิน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนฯ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

- กรณีที่กองทุนฯ ไม่สามารถโอนทรัพย์สินได้ตามกำหนดนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากกองทุนฯ ผู้ซื้อตกลงที่จะขยายเวลาการรับโอนทรัพย์สินออกไปเป็นระยะเวลา 120 วัน โดยไม่มีค่าปรับหรือดอกเบี้ย
- หากเมื่อครบกำหนด 120 วันแล้ว กองทุนฯ ยังไม่สามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินได้ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะขยายเวลาโอนทรัพย์สินออกไปอีก 180 วัน โดยกองทุนฯ จะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี ของต้นเงินค้ำมัดจำการซื้อที่ผู้ซื้อได้วางไว้กับกองทุนฯ
- ผู้ซื้อชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราร้อยละ 1 กองทุนฯ เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ส่วนคงเหลือ (ร้อยละ 1) ค่าธรรมเนียมธนาคาร ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์
- กองทุนฯ เป็นผู้ชำระค่านายหน้า จำนวน 6.11 ล้านบาท (ร้อยละ 3 ของราคาขาย)

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (เลิกกองทุน) กองทุนฯ ได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ราคาอ้างอิงจากราคาที่กองทุนฯ ได้ตกลงที่จะขายทรัพย์สินกับผู้ซื้อรายที่ 1 ในราคาสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้องและผลตอบแทนอื่นตามที่ระบุในสัญญาจำนวน 229.80 ล้านบาท (หมายเหตุ 14) เนื่องจากฝ่ายบริหารกองทุนฯ เห็นว่ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้ซื้อรายที่ 1 จะปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินตามสัญญา สรุปได้ดังนี้

- 1.) ผู้ซื้อได้ดำเนินการสอบทานธุรกิจ (Due Diligence) ก่อนการเสนอซื้อและการเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินแล้ว
- 2.) กองทุนฯ ได้รับค้ำมัดจำการซื้อขายจำนวน 11.50 ล้านบาทแล้ว
- 3.) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ไม่น่าเป็นไปได้ที่ผู้ซื้อที่ได้รับการสอบทานธุรกิจ (Due Diligence) การยื่นข้อเสนอสู่ การเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และจ่ายเงินประกันแล้วจะไม่ดำเนินการใดๆ ต่อ เว้นแต่เหตุผลที่ไม่คาดคิดซึ่งไม่พบในกระบวนการสอบทานธุรกิจ (Due Diligence) เช่น ทรัพย์สินถูกเวนคืน หรือภัยพิบัติทางธรรมชาติที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้งานและ/หรือมูลค่าของสินทรัพย์ ซึ่งอาจนำไปสู่การยุติการปฏิบัติตามสัญญา หรือการเจรจาใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ

กองทุนฯ ได้บันทึกขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) จำนวน 157.40 ล้านบาท

ณ วันที่รายงานยังไม่มีกรโอนทรัพย์สินระหว่างกองทุนฯ กับผู้ซื้อแต่อย่างใด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย

ธนาคาร	4 พฤศจิกายน 2564		30 มิถุนายน 2564	
	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (%)
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ.	13,772,081.85	0.05	3,147,497.09	0.05
รวม	13,772,081.85		3,147,497.09	

7. ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค่างรับ - สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค่างรับ ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีดังนี้

	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค่างรับ	8,400,000.00	7,800,000.00
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,400,000.00)	(7,800,000.00)
สุทธิ	-	-

8. ค่าใช้จ่ายค่างจ่าย

	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนค่างจ่าย	12,080,000.00	12,163,280.00
ค่าใช้จ่ายค่างจ่ายอื่น	4,567,352.12	3,066,674.93
รวม	16,647,352.12	15,229,954.93

9. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีดังนี้

	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	(451,774,199.67)	(436,524,052.85)
ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ	(2,398,651.44)	(3,450,146.82)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(157,398,919.20)	(11,800,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	(611,571,770.31)	(451,774,199.67)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

10. ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้จัดการกองทุนและนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยมีธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ. เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินและบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนฯ ได้รับค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ

11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทุนฯ มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการฯ และกิจการอื่น ซึ่งมีผู้ถือหุ้นและหรือกรรมการเดียวกันกับบริษัทจัดการฯ และกองทุนฯ

ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด	ผู้จัดการกองทุน นายทะเบียนของกองทุนและผู้ชำระบัญชี		
รายการที่สำคัญสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 มีดังต่อไปนี้			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	800,660.87	2,392,207.73	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน(หมายเหตุ 10)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	133,443.50	398,701.27	ตามที่ระบุในสัญญา และหนังสือชี้ชวน(หมายเหตุ 10)
ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้			
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน พรินซิเพิล จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	2,041,574.01	1,213,837.65	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	340,262.34	202,306.27	

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

12. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายอื่นตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และ/หรือหนังสือชี้ชวน

13. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียวคือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย ดังนั้น รายได้ กำไรและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจและส่วนงานดำเนินงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

กองทุนฯ ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบแสดงฐานะการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

● มูลค่ายุติธรรม

- เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทุนฯ ณ วันที่ในงบการเงินส่วนใหญ่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เช่น

สินทรัพย์ทางการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ นอกจากนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระอย่างสม่ำเสมอ ดังนั้น กองทุนฯ เชื่อว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังกล่าวจึงแสดงมูลค่าไม่แตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

- กองทุนฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีการราคาตลาดที่มีสภาพคล่อง กองทุนฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน
- ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทุนฯ จะพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ตามการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม
- มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่รวมรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและรายได้ค่าเช่าค้างรับตามสัญญาดำเนินงาน และบวกกลับด้วยหนี้สินตามสัญญาเช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	229,801,080.80	229,801,080.80

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 กองทุนฯ มีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	387,200,000.00	387,200,000.00

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) และวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ผลกระทบของการวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับ 3) มีดังนี้

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	30 พฤศจิกายน 2564	30 มิถุนายน 2564
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	387,200,000.00	399,000,000.00
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(157,398,919.20)	(11,800,000.00)
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	229,801,080.80	387,200,000.00

ณ วันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยฝ่ายบริหารกองทุนฯ (หมายเหตุ 5)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 3 คำนวณโดยพิจารณาจากรายได้ (Income approach) และประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยผู้ประเมินอิสระได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 12 ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ และมีสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน (capitalization rate) ที่อัตราร้อยละ 9 โดยใช้ในการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐาน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท) 30 มิถุนายน 2564
อัตราคิดลด	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.5	(13.60)
อัตราคิดลด	ลดลง ร้อยละ 0.5	14.20
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.5	(10.50)
อัตราผลตอบแทน (capitalization rate)	ลดลง ร้อยละ 0.5	11.70
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.5	10.90
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า	ลดลง ร้อยละ 0.5	(10.60)

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

- **ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

- **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวม ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทุนมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อเนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

กองทุนฯ บริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไว้แล้วอย่างเพียงพอ

- **ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 (วันเลิกกองทุน)

หน่วย : บาท

- **ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ และสถานการณ์ตลาดทุนและตลาดเงิน

- **การบริหารความเสี่ยง**

กองทุนฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า การยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า ผลประกอบการธุรกิจโรงแรม การแข่งขัน และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ เป็นต้น

15. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

กองทุนฯ ได้จัดประเภทรายการบัญชีของงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ใหม่ เพื่อให้เปรียบเทียบกับงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบันได้ การจัดประเภทรายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานหรือสินทรัพย์สุทธิตามที่ได้เคยรายงานไว้

16. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทุนฯ เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2564