

รายงานประจำปี 2561

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(LHHOTEL)



ส่วนที่ 1 การดำเนินการของกองทรัสต์	หน้า
1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	3
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	4
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	16
4. ปัจจัยเสี่ยง	23
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	43
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	43
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	44
8. โครงสร้างการจัดการ	49
9. การกำกับดูแลกิจการ	71
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	79
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	79
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	81
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	95
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	98
15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)	107
รายงานความคิดเห็นของทรัสต์	108
ค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วย หรือกองทรัสต์	109
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	110

ส่วนที่ 1

การดำเนินการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(LHHOTEL)

1. ข้อมูลกองทรัสต์ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

1.1 ข้อมูลสำคัญ

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อ	LHHOTEL
ประเภท	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับผลประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	1) โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2558 2) โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ณ วันที่ 16 มิถุนายน 2560
รูปแบบการเข้าลงทุน	1) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 21.67 ปี) 2) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 19.5 ปี)
ทุนชำระแล้ว	6,051,964,000 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทุนรวม

2.1 นโยบายการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับเปลี่ยนการลงทุนโดยจะทำการซื้อ ขาย หรือเข้าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ และนโยบายการลงทุน คือจะเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทโรงแรม เป็นต้น เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคำแนะนำการใด ๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

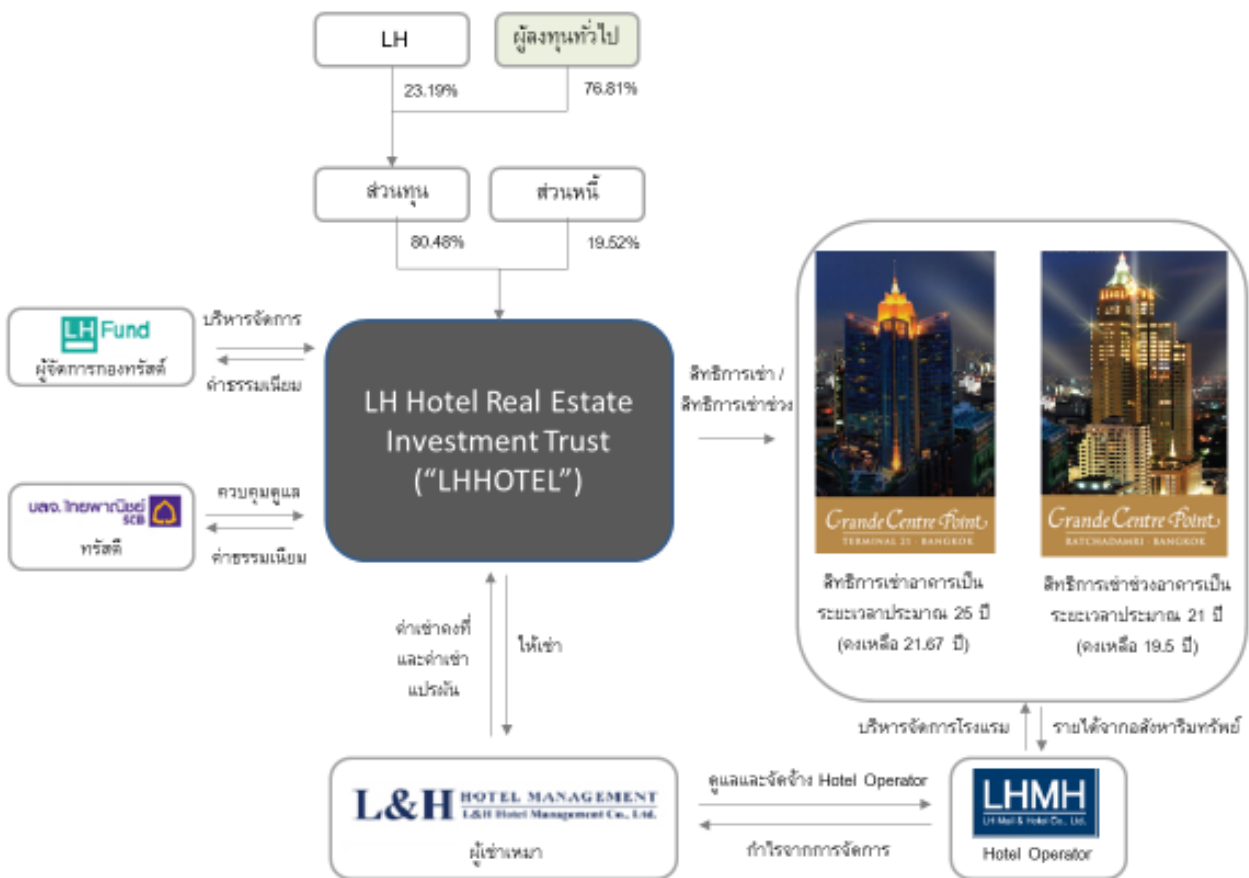
กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์“LHHOTEL” และเริ่มซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยในปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงเหลือเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คงเหลือประมาณ 21.67 ปี) และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งคราและไม่ได้ติดตั้งครา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคาร โรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งคราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว
- 2) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ รัชดาภิเษก สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี ซึ่งจะ

สิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2561 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คงเหลือประมาณ 19.5 ปี) นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เพอร์ริเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งเครื่องและไม่ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งครอบอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และข้อมูลโครงสร้างทางการเงินจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2561

LH หมายถึง 1) บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด 2) ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) 3) บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) และ 4) บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

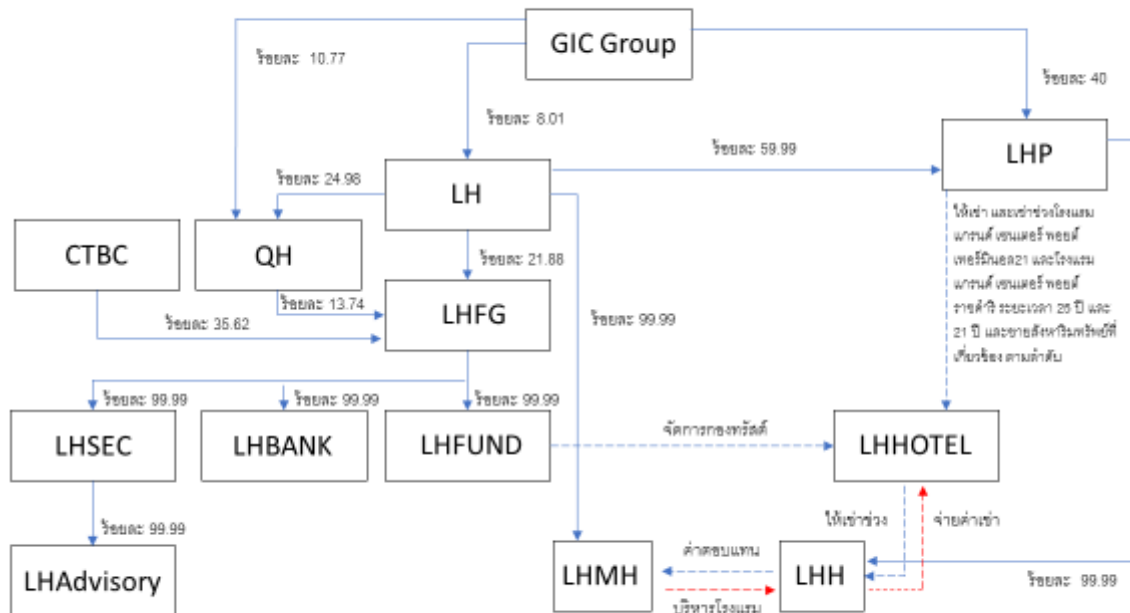
2.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2558 และสิทธิการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 โดยในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ดี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้มีการต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1 กับผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ออกไปอีก 3 ปี ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึง 15 ธันวาคม 2564 ด้วยข้อตกลงและเงื่อนไขเดิมตามสัญญาเช่าช่วงฉบับเดิม

ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญระหว่างปี 2561

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าช่วงหรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้แก่ บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (ร้อยละ 13.25) ซึ่งประกอบธุรกิจหลักในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สินของกองทริสต์มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเป็นบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในกองทริสต์ คือ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ดังมีรายละเอียดแสดงความสัมพันธ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้



หมายเหตุ:

GIC Group หมายถึง GIC Pte Ltd ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ LH และ Reco Resorts Pte Ltd ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงของ LHP

LH หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

CTBC หมายถึง CTBC Bank Company Limited

LHFG หมายถึง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เจียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

LH Bank หมายถึง ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH Fund หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

LH SEC หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

LH Advisory หมายถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ แอดไวซอรี จำกัด

LHP หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

LHH หมายถึง บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

LHHOTEL หมายถึง ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LHMH หมายถึง บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก รีเทลเอสเตท จำกัด)

OH หมายถึง บริษัท ควอลิตี้ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าช่วงโดยการเปรียบเทียบค่าเช่าที่เรียกเก็บกับเกณฑ์ทั่วไปในตลาด รวมทั้งการเปรียบเทียบผลงานในอดีตที่ผ่านมาเพื่อคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2561

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	280,544	0.00
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอวัล	-	0.00
บัตรเงินฝาก	-	0.00
พันธบัตร	205,508,776	3.04
ตั๋วเงินคลัง	-	0.00
รวม	205,789,320	3.04
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	7,961,000,000	117.62
รวม	7,961,000,000	117.62
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	30	0.00
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	0.00
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	181,273,311	2.68
ลูกหนี้อื่น	-	0.00
สินทรัพย์อื่นๆ	37,688,684	0.56
รวม	218,962,025	3.24
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	8,385,751,345	123.90
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(7,986,968)	-0.12
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	0.00
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	(1,608,532,700.00)	-23.77

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
หนี้สินอื่นๆ	(1,091,498)	-0.02
รวมมูลค่าหนี้สิน	(1,617,611,166)	(23.90)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	6,768,140,179	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์	537,919,900	หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์	12.5820	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขต วัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 21.67 ปี
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	4,139 ล้านบาท (ณ วันที่ 11 พ.ค. 2561)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,757.01 ล้านบาท

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกไฮเวย์ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีไฮเวย์และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้านโรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร</p>
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,708,690,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,083,000,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม(Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	วงเงิน: 3,519,167,164.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และถนนราชดำริ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี คงเหลือประมาณ 19.5 ปี
จำนวนชั้น	49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2551
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เช่าที่อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
บริษัท เช่าที่อีส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3,822 ล้านบาท (ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2561)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,789.88 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 มิถุนายน 2560
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนราชดำริ และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย สวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 497 ห้อง พื้นที่ห้องพักประมาณ 35,120 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 66,628 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 3,00,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 947,200,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 50,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2562

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คงเหลือประมาณ 21.67 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้า เทอร์มินอล 21

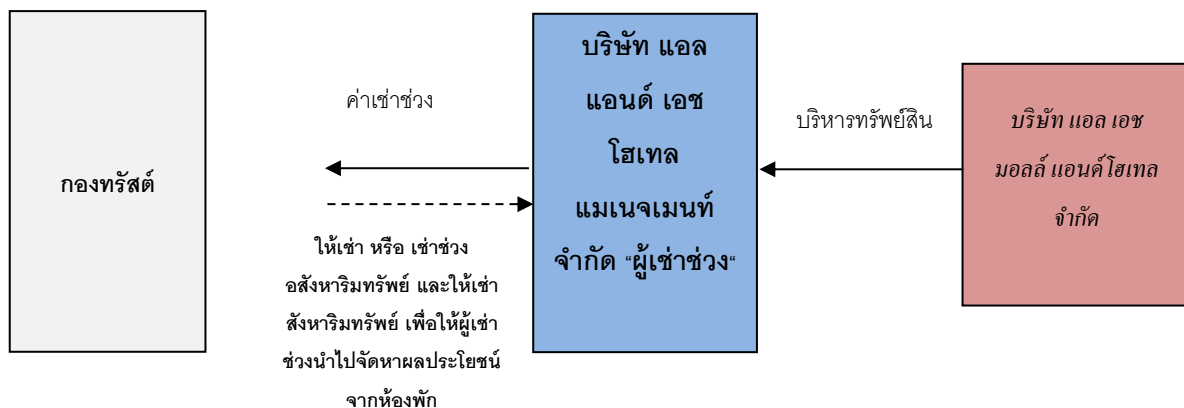
ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี (คงเหลือ 19.5 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตังตรงและไม่ได้ติดตังตรง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตังตรงอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

2.6 การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	688,532,700 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตรารายที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 5,164,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 6,025,000 บาท งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 13,771,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 18,935,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 25,820,000 บาท งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อการระดมทุนใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์

	พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้ง กองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่า ช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 920.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 460.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

วงเงินกู้	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	460,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ย คงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1</p> <p>(MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)</p>
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	<p>ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดย ทายอดผ่อนชำระเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายใน ระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้</p> <p>งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 3,450,000 บาท</p> <p>งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 4,025,000 บาท</p> <p>งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 9,200,000 บาท</p> <p>งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 12,650,000 บาท</p> <p>งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 17,250,000 บาท</p> <p>งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น</p>
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะถือครองสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามลำดับ และตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่เพิ่มทุนครั้งนี้แล้วเสร็จ LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์

	พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้อง ไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2562

การชำระคืนเงินต้น (บาท)				
ปี	สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1	สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 2	สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 3	รวม
2562	20,656,000	-	-	20,656,000

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2562 โดยจักใช้จำนวนเงินคืนเงินต้น ไม่น้อยกว่า 20,656,000 บาท เพื่อคำนวณ อย่างไรก็ดี จำนวนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นในปี 2562 อาจแตกต่างจากตัวเลขซึ่งแสดงตามสัญญาเงินกู้ตามที่แสดงด้านบนนี้ได้ หากเป็นการบริหารเงินเพื่อรักษาต้นทุนทางการเงินที่ลดลง หรือลดภาระการชำระคืนเงินกู้ หรือเพื่อรักษาประโยชน์ตอบแทนให้มีความสม่ำเสมอ ตลอดจนอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเพื่อช่วยในการบริหารจัดการกองทรัสต์

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2562 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.1 เติบโตขึ้นจากร้อยละ 4.0 ในปีก่อน และเป็นการขยายตัวสูงสุดในรอบหกปี โดยมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 การบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.1 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.7 ในปีก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2562 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5 - 4.5 โดยมีปัจจัยหลักสนับสนุนประกอบด้วย การใช้ขยายภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มขยายตัวในเกณฑ์ดี, การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน, การเร่งตัวขึ้นของการลงทุนภาครัฐตามความคืบหน้าของโครงการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ เช่น EEC และ การเพิ่มขึ้นของแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว ตามการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของจำนวนและรายได้จากการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สศช. คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 – 1.5 อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากความผันผวนในระบบเศรษฐกิจการเงินโลก รวมทั้งบรรยากาศทางการเมืองและทิศทางนโยบายของรัฐบาลหลังการเลือกตั้งของประเทศไทย ยังเป็นปัจจัยที่จะต้องติดตามและประเมินสถานการณ์ต่อไป

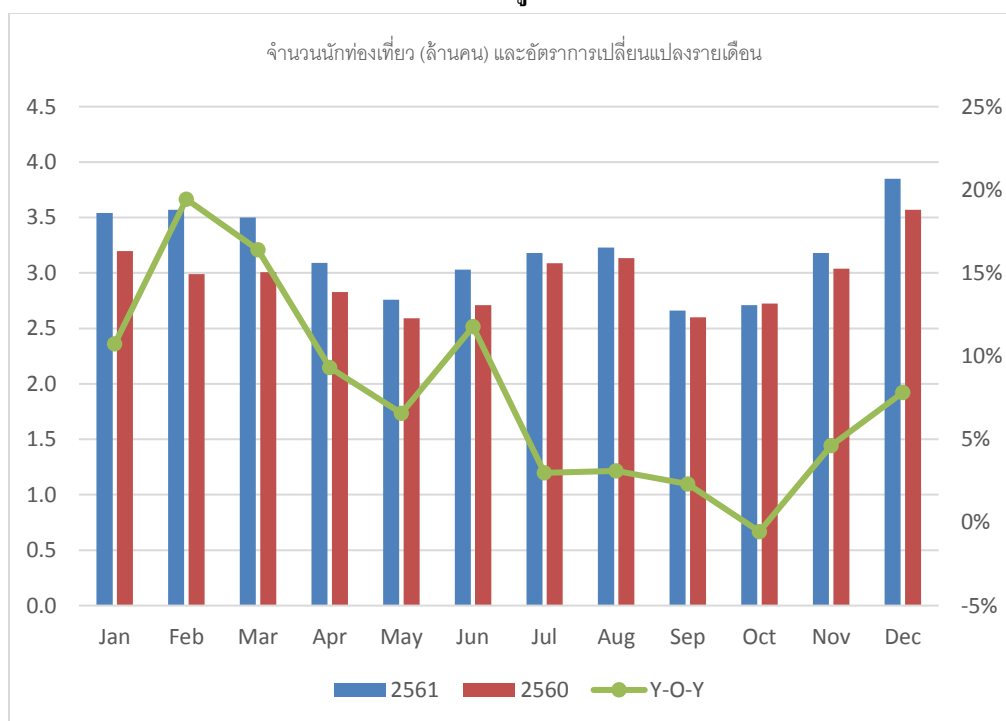
3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพฯ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพฯ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตุตะเกา เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตในช่วงที่ผ่านมา และการท่องเที่ยวไทยมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและส่งผลให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตอย่างชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านระดับ 38.3 ล้านคนในปี 2561 โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาเยือนมากที่สุดในโลกสำหรับปี 2561 คือ 24.3 ล้านคน

สถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย

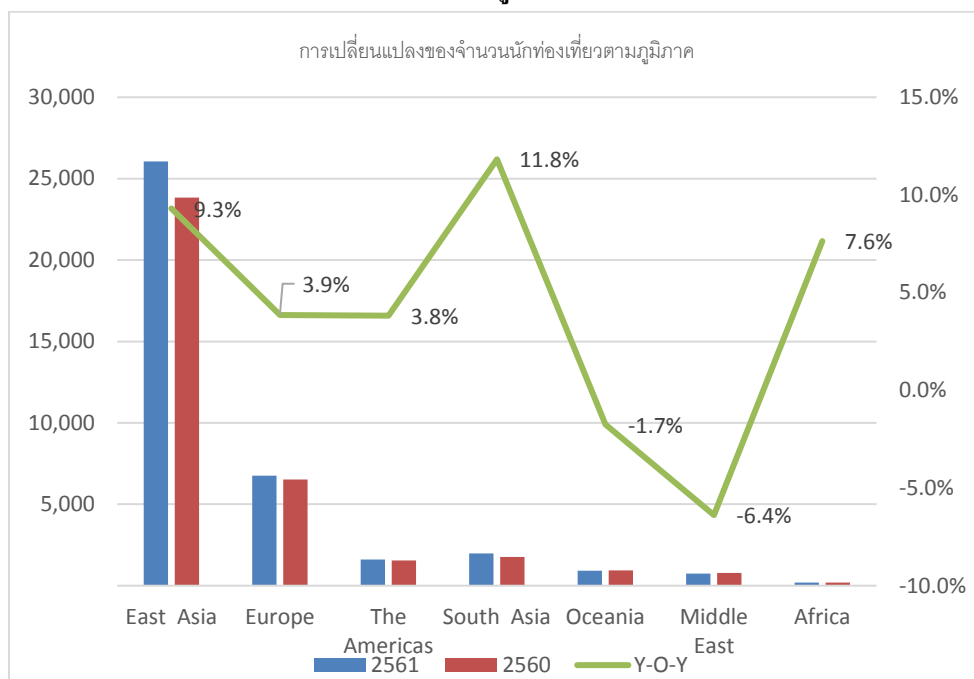
แผนภูมิ 1



ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 2



ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

ตารางที่ 1

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 10 อันดับแรก ปี 2561			
อันดับ	ประเทศ	จำนวนนักท่องเที่ยว (คน)	คิดเป็นร้อยละ
1	China	10,535,955	27.5%
2	Malaysia	4,097,604	10.7%
3	Korea	1,796,596	4.7%
4	Laos	1,750,658	4.6%
5	Japan	1,656,100	4.3%
6	India	1,596,772	4.2%
7	Russia	1,472,949	3.8%
8	USA	1,123,248	2.9%
9	Singapore	1,067,309	2.8%
10	Vietnam	1,027,430	2.7%
11	Other	12,152,679	31.7%
Total		38,277,300	100.0%

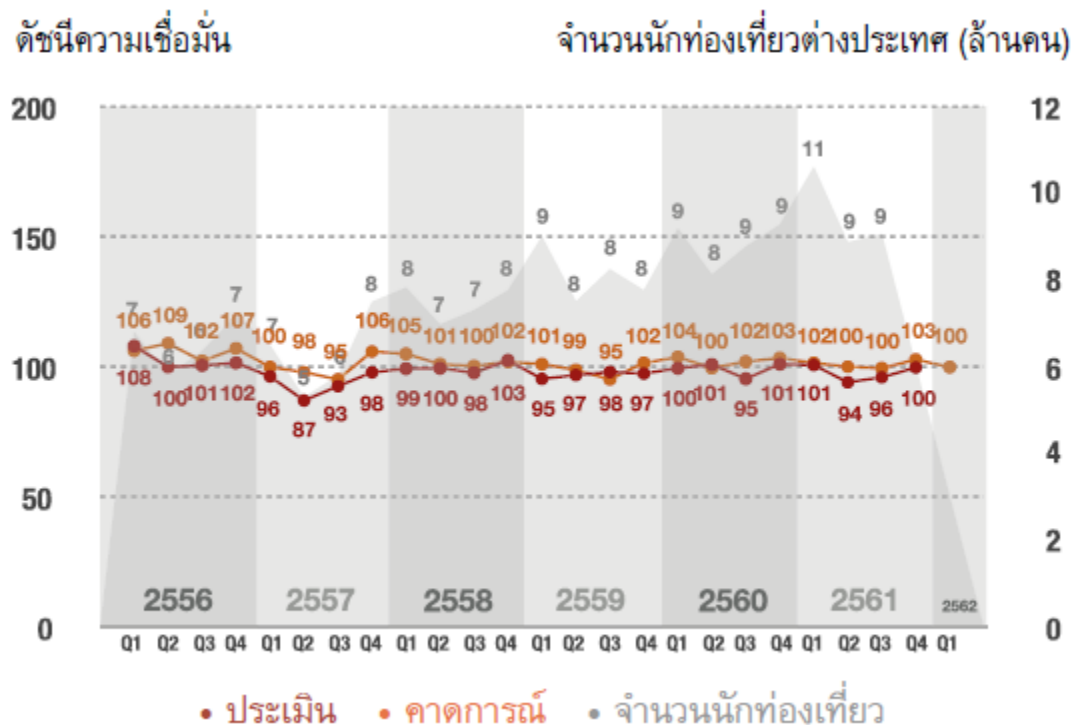
ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2561 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 38.3 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 2.9 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2560 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 8.2 โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยมากที่สุดในเดือนธันวาคม คิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของนักท่องเที่ยวทั้งปี 2561 และนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยน้อยที่สุดในเดือนกันยายน คิดเป็นประมาณร้อยละ 6.9 ของนักท่องเที่ยวปี 2561 เมื่อเทียบเป็นรายเดือนพบว่ามีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกเดือน เว้นแต่เดือนตุลาคม 2561 โดยเพิ่มขึ้นระหว่างร้อยละ 2-19 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า และเดือนที่มีปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นมากที่สุดได้แก่เดือนกุมภาพันธ์ประมาณร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า

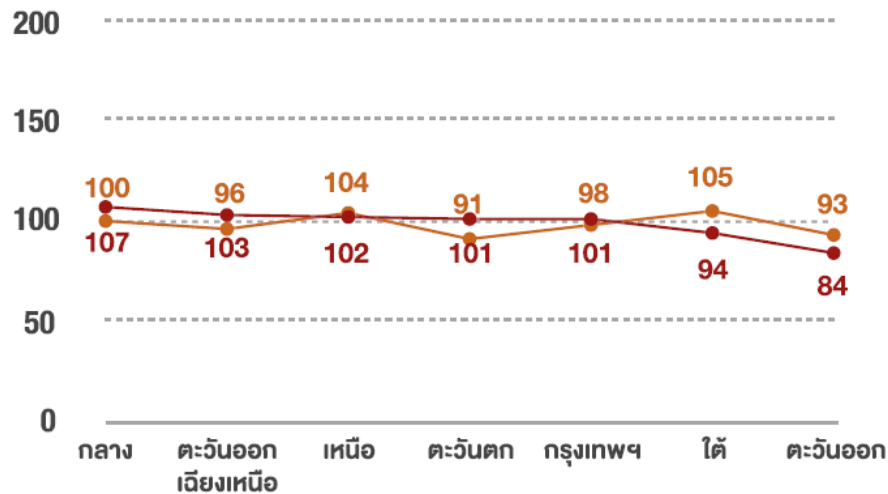
สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกประมาณร้อยละ 68.09 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2561 และน้อยที่สุดคือภูมิภาคแอฟริกาตะวันออกกว่าร้อยละ 0.5 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2561 สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นและลดลงมากที่สุดระหว่างปี 2561 เมื่อเทียบกับปี 2560 ได้แก่ภูมิภาคเอเชียใต้ประมาณร้อยละ 11.8 และตะวันออกกลางมีอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 6.4 โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2561 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย เกาหลี ลาว และญี่ปุ่น โดย 10 ประเทศที่มาท่องเที่ยวประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 26.1 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 68.3 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในปี 2561

แผนภูมิ 3: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจโรงแรมรวมทุกภูมิภาค



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

แผนภูมิ 4: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจท่องเที่ยวแบ่งตามภูมิภาค

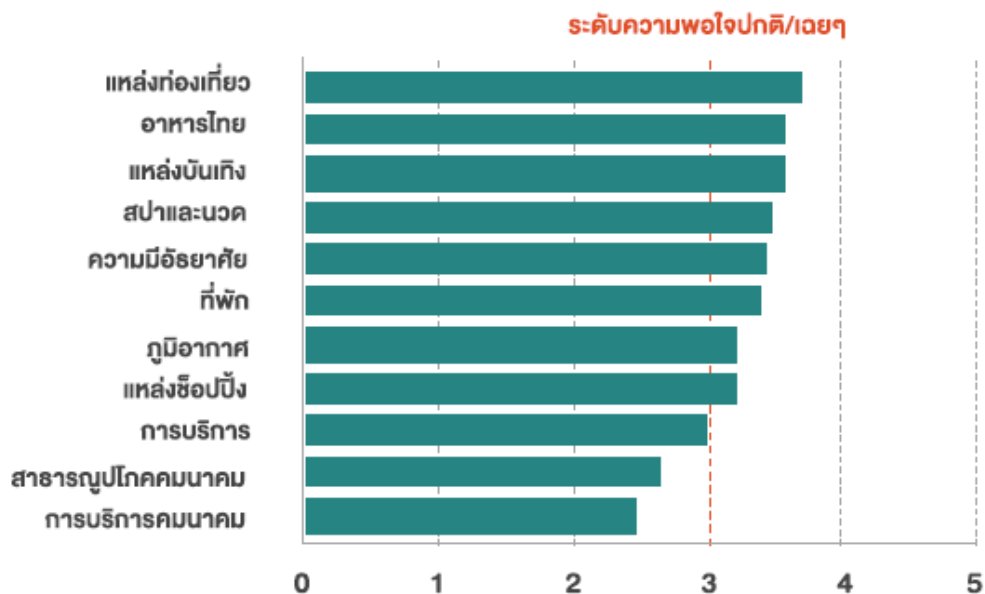


• ประเมินไตรมาส 4/2561 • คาดการณ์ไตรมาส 1/2562

ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

ไตรมาสที่ 4/2561 ผู้ประกอบการทุกภูมิภาคประเมินสถานการณ์ใกล้เคียงหรือดีกว่าปกติ ยกเว้นผู้ประกอบการในภาคใต้ และภาคตะวันออกที่ประเมินสถานการณ์ต่ำกว่าปกติค่อนข้างมาก ซึ่งอาจมาจากอุบัติเหตุทางเรือส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่อการท่องเที่ยวด้านทะเลสำหรับไตรมาสที่ 1/2562 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวส่วนใหญ่คาดการณ์สถานการณ์ท่องเที่ยวแตกต่างกันไป โดยผู้ประกอบการในภาคเหนือและภาคใต้เป็นกลุ่มที่คาดการณ์ดีที่สุด ขณะที่ผู้ประกอบการในภาคตะวันตกและภาคตะวันออกเป็นกลุ่มที่คาดการณ์ต่ำที่สุด

แผนภูมิ 5: คะแนนความพึงพอใจนักท่องเที่ยวไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

จากการสำรวจความเห็นของนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสที่ 4/2561 จำนวน 350 ราย พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีพฤติกรรมไม่แตกต่างจากที่สำรวจในไตรมาสก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเยี่ยมชมเยือนไทยซ้ำ (repeat visitor สัดส่วนร้อยละ 61) โดยส่วนใหญ่ (ร้อยละ 60) มีการวางแผนท่องเที่ยวต่างประเทศล่วงหน้าไม่เกิน 3 เดือน โดยแบ่งเป็นกลุ่มที่วางแผนล่วงหน้าไม่เกิน 1 เดือนสูงถึงร้อยละ 39 และวางแผนล่วงหน้า 1-3 เดือน ที่ร้อยละ 21 วัตถุประสงค์หลักในการมาเที่ยวไทยคือเพื่อพักผ่อน (ร้อยละ 38) และหาประสบการณ์ใหม่ๆ (ร้อยละ 26) ส่วนใหญ่เดินทางกับเพื่อน (ร้อยละ 30) และคู่สามี/ภรรยา (ร้อยละ 23) แหล่งข้อมูลที่นิยมใช้ในการหาข้อมูลท่องเที่ยว ได้แก่ อินเทอร์เน็ต (ร้อยละ 27) และตัวแทนท่องเที่ยว (ร้อยละ 18) กิจกรรมที่ส่วนใหญ่ได้แก่ การเยี่ยมชมธรรมชาติ (ร้อยละ 51) การเยี่ยมชมสถานที่ทางวัฒนธรรม (ร้อยละ 44) และการนวดและสปา (ร้อยละ 41) สถานที่ที่นักท่องเที่ยวต่างชาตินิยมไปท่องเที่ยว ได้แก่ กรุงเทพฯ (ร้อยละ 32) และเชียงใหม่ (ร้อยละ 22) อาหารไทยคือปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการตัดสินใจเดินทางมาเที่ยวประเทศไทยของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ร้อยละ 36) ราคาที่คุ้มค่า (ร้อยละ 34) และความสวยงามของแหล่งท่องเที่ยว (ร้อยละ 32)

นักท่องเที่ยวต่างชาติร้อยละ 65 ได้รับความพึงพอใจจากการมาเที่ยวประเทศไทยในไตรมาสนี้ หรือคิดเป็นคะแนนความพอใจรวม 3.84 (คะแนนเต็ม 5) โดยนักท่องเที่ยวได้รับความพึงพอใจในเกือบทุกด้าน เช่น สถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจ (คะแนน 3.70) อาหารไทย (คะแนน 3.56) แหล่งบันเทิง (คะแนน 3.55) สปาและนวด (คะแนน 3.50) และด้านอื่นๆ ยกเว้นด้านการคมนาคมที่ยังไม่เป็นที่พึงพอใจ ทั้งด้านสาธารณูปโภคคมนาคม (ถนน รถไฟ) และด้านคุณภาพการบริการ (แท็กซี่) ซึ่งเป็นด้านที่นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่พอใจมาโดยตลอดนอกจากนี้ ในไตรมาสนี้นักท่องเที่ยวระบุว่าไม่ค่อยพึงพอใจกับคุณภาพการให้บริการต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม (คะแนน 2.98) ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติเห็นว่าควรปรับปรุงระบบขนส่งสาธารณะด้วยการปรับปรุงระบบ TAXI ทั้งในด้านการเพิ่มจำนวนผู้ให้บริการ ปรับปรุงด้านคุณภาพการให้บริการ รวมถึงการพัฒนาระบบทางเลือกอย่าง Grab/Uber ซึ่งสอดคล้องกับมุมมองผู้ประกอบการที่ต้องการให้มีการปรับปรุงในด้านนี้เช่นกันเมื่อถามถึงปัญหาแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติเสื่อมโทรมเนื่องจากมีนักท่องเที่ยวมากเกินไป นักท่องเที่ยวต่างชาติระบุว่ากรุงเทพฯ เกือบ และพัทยาเป็นพื้นที่ที่มีปัญหาความแออัดของนักท่องเที่ยวมาก และเห็นว่าควรแก้ไขปัญหาแหล่งท่องเที่ยวเสื่อมโทรมด้วยการปิดพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวในบางฤดูกาล (ร้อยละ 38) จำกัดจำนวนนักท่องเที่ยว (ร้อยละ 37) และอาจมีการจัดหารายได้เพื่อลงทุนฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวด้วยการเก็บภาษีเพิ่มเติมในช่วงที่นักท่องเที่ยวหนาแน่น หรือจัดหางบทุนเพื่อฟื้นฟูแหล่งท่องเที่ยวโดยเฉพาะ (ร้อยละ 36)

ตารางที่ 2: จำนวนนักท่องเที่ยวและรายได้รายไตรมาสปี 2561

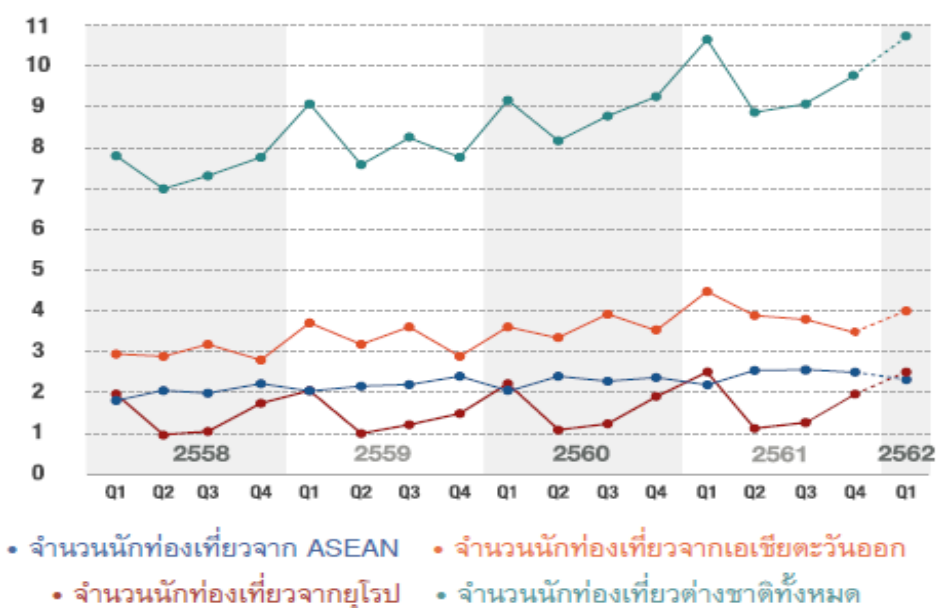
ไตรมาส	นักท่องเที่ยวปี 2560 (ล้านบาท)	นักท่องเที่ยวปี 2561 (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตปี 2561 (ร้อยละ)	รายได้จากการ ท่องเที่ยว ปี 2561 (ล้านบาท)
1	9.19	10.61	15%	573,312.18
2	8.13	8.88	9%	442,581.13
3	8.82	9.07	3%	474,564.70
4	9.34	9.74	4%	512,503.07
รวม	35.48	38.30	8%	2,002,961.08

ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

ในปี 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยประมาณ 38.3 ล้านคนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปี 2560 และมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 2.0 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.63 จากปี 2560 จากสถานการณ์ในปัจจุบัน สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.) คาดว่าในไตรมาสที่ 1/2562 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติ 10.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.85 จากไตรมาส 1/2561 โดยแบ่งเป็นนักท่องเที่ยวจากอาเซียน 2.31 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.32 นักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (รวมจีน) 4.09 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.91 และนักท่องเที่ยวจากยุโรปจะอยู่ที่ 2.55 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.08 จากไตรมาส 1/2561

สำหรับสถานการณ์นักท่องเที่ยวจีนปี 2561 นั้น ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวจีน 10.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปี 2560 แต่ในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนพฤศจิกายนนักท่องเที่ยวจีน มีอัตราการลดลงจากช่วงเดียวกันในปี 2560 ซึ่งมาจากเหตุการณ์อุบัติเหตุทางน้ำของเรือนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เกิดขึ้นในเดือนกรกฎาคม ทำให้ในไตรมาสที่ 3-4/2561 จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงร้อยละ 9 และ 10 แต่เริ่มมีการฟื้นตัวเล็กน้อยในเดือนธันวาคม และคาดการณ์ว่าในปี 2562 นักท่องเที่ยวจีนยังมีแนวโน้มเติบโตแต่อาจไม่ใช่วาระดับที่สูงดังปีที่ผ่านมา

แผนภูมิ 6: จำนวนนักท่องเที่ยวรวมและรายภูมิภาค ปี 2558 – 2562 (คาดการณ์) หน่วย: ล้านคน



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

อุปทานปัจจุบันและอนาคต

ในปี 2562 กรุงเทพฯมีโรงแรมเปิดใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 2,373 ห้อง และภายในปี 2563 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 8,600 ห้อง โดยเป็นโรงแรมระดับ Upscale และ Midscale เป็นสัดส่วนใหญ่ โดยที่ประมาณร้อยละ 34 จะอยู่ในพื้นที่สุขุมวิทและประมาณร้อยละ 22 จะอยู่ในพื้นที่ดอนเมืองของกรุงเทพฯ

3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

กรุงเทพฯ ยังคงเป็นหนึ่งในเมืองท่องเที่ยวซึ่งได้รับความนิยมมากที่สุดแห่งหนึ่ง โดยกรุงเทพฯ ได้รับการจัดลำดับเป็นอันดับ 14 ของ “World’s Best Cities in 2016” ของนิตยสาร Travel+Leisure Magazine ปีพ.ศ. 2559 และในปี 2560 และ 2561 กรุงเทพฯติดอันดับ 1 สำหรับหมวดสุดยอดเมืองน่าท่องเที่ยวอันดับ 1 ของเอเชีย จากการจัดอันดับโดยนิตยสาร Destination Asian อีกทั้งสำนักข่าวซีเอ็นเอ็นเผยผลสำรวจดัชนีจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลกประจำปี 2561 (2017 Global Destination Cities Index) โดยมาสเตอร์การ์ดจัดให้กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวต่างชาตินิยมมาท่องเที่ยวที่สุดในโลกประจำปี 2561 การจัดอันดับยังชี้ว่า กรุงเทพฯเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากที่สุดในโลกติดกัน 3 ปีซ้อน (2559 ถึง 2561) โดยมาสเตอร์การ์ดเผยถึงจุดแข็งของกรุงเทพฯ และประเทศไทย คือ การมีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของประเทศ และภูมิภาค ทำให้สะดวกในการเดินทางไปจุดหมายอื่นๆ ค่าครองชีพไม่สูง อาหารอร่อย เป็นแหล่งบันเทิงในทุกด้าน มีบริการที่ดี มีการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และมีคนที่อสังหาริมทรัพย์ สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาเยือน ขณะที่จุดอ่อนของกรุงเทพฯ คือ ระบบการขนส่งที่ต้องปรับปรุง รวมถึงการต้องรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ต้องมีการวางแผนเตรียมความพร้อมให้มากขึ้น ทั้งเรื่องที่พัก, การเดินทาง, สถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งต้องการระเบียบและหลักเกณฑ์ และการดูแลเรื่องความปลอดภัยให้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การที่กรุงเทพฯมีชาวต่างชาติมาเยือน 24.3 ล้านคน และมีการใช้จ่าย 681,329 ล้านบาท ถือว่าอยู่ในระดับที่ดี และสะท้อนให้เห็นว่า กรุงเทพฯ และประเทศไทย ต้องเปิดรับนักท่องเที่ยวในทุกระดับ ตั้งแต่ Hi – Low สร้างสมดุลการท่องเที่ยว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับผู้ประกอบการท่องเที่ยวในทุกระดับ สำหรับปี 2562 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ขยายการประชาสัมพันธ์การท่องเที่ยวไทยไปยังประเทศใหม่ๆ เพื่อสร้างตลาดสำหรับทดแทนช่วง low season ของตลาดนักท่องเที่ยวเดิม อีกทั้งแนวโน้มการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนจะทำให้ตลาดโรงแรมในประเทศไทยยังคงเติบโตต่อเนื่อง

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ผู้บริหารโรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่างๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือ ผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการ

ดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เข้าช่วง และผู้บริหารโรงแรมอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เข้าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้นอกจากนี้หากผู้เข้าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เข้าช่วงภายใต้สัญญาเข้าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เข้าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เข้าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเข้าช่วงเมื่อสัญญาเข้าช่วงของผู้เข้าช่วงสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เข้าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เข้าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเข้าช่วง ที่ได้จากผู้เข้าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เข้าช่วงรายเดียว ดังนั้นในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เข้าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เข้าช่วงชำระเงินค่าเช่าหรือเกิดการผัดผ่อนชำระเงินค่าเช่าของผู้เข้าช่วงและทำให้ผู้เข้าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เข้าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเข้าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเข้าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเข้าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักพบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากผู้เข้าช่วงยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เข้าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เข้าช่วงไม่มีเจตนาที่ผัดผ่อนการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเข้าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในการกำหนดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างผู้เข้าช่วง (บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด) และผู้ให้เข้าช่วง (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์) เกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่าคงที่ และได้รับมติให้แก้ไขสัญญาดังกล่าวในวันที่ 24 เม.ย. 2560 ซึ่งการแก้ไขสัญญาดังกล่าวส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เข้าช่วงต้องชำระแก่กองทรัสต์ถูกปรับขึ้น

เมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งการปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะไม่สามารถปรับลดได้เมื่อผลประกอบการของโครงการต่ำลงจนถึงการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไป การปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวนี้อาจส่งผลต่อการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเป็นต้นทุนการเช่าที่สูงขึ้นสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยนี้ เป็นสัญญาเช่ารูปแบบเดียวกันที่นำมาใช้กับการให้เช่าโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ รัชดารี

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อภาระดำเนินงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้าระบบประปาlifit เป็นต้นซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติเว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบัน โครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ รัชดารีมีสภาพทรัพย์สินที่มีการเปิดดำเนินการประมาณ 6 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงสภาพลักษณะเป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อรักษาสภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงสภาพลักษณะเพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดย และอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ซื้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ติดต่อกับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้นโดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยอาจจะต้องถูกหักภาษีที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพามูลคณานอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่นการให้บริการน้ำประปาไฟฟ้าก๊าซปิโตรเลียมเหลวและการบริการกำจัดขยะผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆอันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่สามารถบรรลุ

ขัดแย้งกับคู่สัญญารายใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจจะลดลง หดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่ กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่อำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่า จะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่จะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นคู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

10) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญารับทำการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กับ

สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กองทรัสต์ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวจะไม่ผูกโอน ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งการที่กองทรัสต์เป็นเพียงผู้เช่าช่วงซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าหลักดังกล่าว จึงเกิดความเสียหายกับบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าแม้เพียงข้อใดข้อหนึ่ง อาจทำให้สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก กับ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย เมื่อสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก จะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงอาคารของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องมีการแสดงเงินสดเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ตลอดอายุสิทธิการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าหลักที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องชำระให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) รายเดือนนั้นมีมูลค่าไม่มาก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ต่อรายได้ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปี 2559 จึงทำให้ความเสี่ยงในส่วนนี้ลดลง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ป้องกันการผิดสัญญาเช่าหลักของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้

1. ได้ดำเนินการให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฝากเงินเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ดินและอาคารหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) โดยสมุดบัญชีจะจัดเก็บรักษาไว้กับทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลได้และสร้างความมั่นใจว่าบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารได้ โดยในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการชำระค่าเช่าต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) จากบัญชีของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ดำเนินการเพิ่มเงินในบัญชีดังกล่าวเพื่อรักษายอดเงินในบัญชีให้เท่ากับจำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ต่อไป

2. ทำการดูแลสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกำหนดให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้การรับรองต่อกองทรัสต์ว่าตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัททั้งสองต่างตกลงที่จะดำเนินการควบคุมดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจะควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมซึ่งรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะมีการตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไปเพื่อให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงสภาพความเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้มีหนี้สินล้นพ้นตัวและสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักของโครงการได้

หาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักอันเป็นผลโดยตรงให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 พฤษภาคม 2581 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ Reco

Resorts Pte Ltd แต่ละบริษัทต่างตกลงที่จะดำเนินการจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วง ทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรมในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ในกรณีที่ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาที่ เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่ กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สิน ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้ กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการ ฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน กองทรัสต์ทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมี นัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าหรือ ผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่า ช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลา การเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า หรือเช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

12) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือ มีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคล อื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจ ไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่า ช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิม ได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ ถือหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้อนุสัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่ออายุ สัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 ปี ตลอดจน ในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ราย

เดิมเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เข้าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

13) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่อาจส่งผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าของผู้เข้าช่วงแก่ผู้ให้เช่า

เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินให้ผู้ให้เช่าผู้ให้เช่าช่วงซึ่งปัจจุบันคือบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งผู้เข้าช่วงจะต้องดำเนินการเสียภาษีนิติบุคคลจากการดำเนินกิจการตามที่กฎหมายกำหนด

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีมีการปรับปรุงตามยุคสมัยอยู่เสมออันอาจทำให้ภาระทางภาษีของผู้เข้าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้เช่าเหมาอาจต้องรับภาระทางภาษีที่มากขึ้นและอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงต้องรับภาระต้นทุนการเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์มากขึ้นจนอาจส่งผลกระทบทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์จะปรึกษาและเจรจากับผู้เช่าเหมาในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้หากการเจรจาดังกล่าวทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการศึกษา วิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน พร้อมจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นประกอบเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาในลำดับต่อไป

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมายรวมทั้งการชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยตลอดจนปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตามอาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้ามาเข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวของสัปดาห์สัปดาห์นอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆรวมทั้งกำลังซื้อการใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าอาคารสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระเบิดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สินหรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์

5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลัก

ดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานี โศกและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดย้ายยกเลิกก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก เช่น รถไฟฟ้า BTS สถานี โศก สถานีราชดำริและรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษ หรือการสร้างทางเชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ในบริเวณโดยรอบและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ปิด ย้าย ยกเลิก ก่อสร้าง ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้า หรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินหลัก และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้พักอาศัย ผู้มาใช้บริการ

หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

7) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโตก

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโตกซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโตกดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้านับเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเช่าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ซึ่ง

ข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำให้โดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาของกองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในซอยมหาตมะเล็กหลวง 1

เนื่องจากโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่ในซอย มหาเล็กหลวง 1 ซึ่งเป็นที่ดินของ สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งถูกใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยมีได้มีการจดทะเบียนการระจำยอมให้กับผู้เช่าที่ดินของโครงการดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ซอยมหาเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ได้ซึ่งอาจทำให้ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการทรัพย์สินได้รับความสะดวกน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้มีการออกหนังสือยินยอมให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยระบุให้อาคารโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สามารถใช้ซอยมหาเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกได้ และเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก ทางซอยมหาเล็กหลวง 1 ตามสิทธิที่ได้รับจากหนังสือยินยอมดังกล่าวโดยมิได้เป็นการจดทะเบียนการระจำยอม

12) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลง หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการเงิน (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักรวมเกินความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักรวมประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่อ

อายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักอัตรการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่น ๆ เช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสถานะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

3) **กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราการใช้ห้องพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4) **ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน**

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ โดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของผู้ประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์เซนต์เอเธอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอื่นซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมซึ่งได้แก่บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลิมิจิตและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกัน โดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการเพิ่มขึ้นและลดลงขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มี การคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ
- มูลค่าตลาดของทรัสต์สินหลัก
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือ ในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีของทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีวิธีการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลง

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีการะภาษี โดยการชำระภาษีนี้อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้คงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศศักยภาพของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีได้ในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ถูกจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดในขณะนั้นๆ

3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในอนาคตกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกมาใหม่ที่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินกองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือ

7.1. ข้อมูลหน่วยลงทุนและข้อมูลราคาหลักทรัพย์

7.1.1. ข้อมูลหน่วยลงทุน

จำนวนเงินทุนของโครงการ	6,051,964,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	537,919,900 หน่วย
ประเภทหน่วยลงทุน	ระบุชื่อผู้ถือ
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	13.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	12.5820 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561	16.20 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2561	16.80 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2561	14.70 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561	8,714.30 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	342.08 ล้านบาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

7.2.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท แอลเอช มอลต์แอนด์ไฮเทลจำกัด	71,275,310	13.25%
2.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	25,682,900	4.77%
3.	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้อินคัม พลัส	23,674,100	4.40%
4.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ คิวเอนด์ ฟินด์	18,909,540	3.52%
5.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,872,100	2.95%
6.	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	14,554,850	2.71%
7.	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	14,539,900	2.70%
8.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	13,000,300	2.42%
9.	กองทุนเอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟินด์	12,690,259	2.36%
10.	กองทุนผสมบิซิเนสส์สำหรับวัยเกษียณ	10,096,200	1.88%

7.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ ไฮเทล จำกัด	71,275,310	13.25%

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี-

7.2.4 นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

7.3. การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

7.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด ทั้งนี้ หากผลประโยชน์ตอบแทนประจำปีใด กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินการในปีสูงกว่างบประมาณที่คาดการณ์ไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดตั้งเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เมื่อครบกำหนดหรือก่อนกำหนด แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชีตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุการณ์ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงิน โอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิหรือรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ทั้งนี้ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 1 ธันวาคม 2558 (วันที่กองทรัสต์ถูกจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 3.0535 บาท

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหุ้น)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
11 ธ.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.0530	บาท	27 พ.ค. 2559
1 ม.ค. 2559 – 31 มี.ค. 2559	0.2000	บาท	27 พ.ค. 2559
1 เม.ย. 2559 ถึง 30 มิ.ย. 2559	0.2650	บาท	31 ส.ค. 2559
1 ก.ค. 2559 ถึง 30 ก.ย. 2559	0.2375	บาท	30 พ.ย. 2559
1 ต.ค. 2559 ถึง 31 ธ.ค. 2559	0.2300	บาท	23 มี.ค. 2559
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	0.2300	บาท	28 พ.ค. 2560
1 เม.ย. 2560 ถึง 30 มิ.ย. 2560	0.2000	บาท	30 ส.ค. 2560
1 ก.ค. 2560 ถึง 30 ก.ย. 2560	0.2850	บาท	29 พ.ย. 2560
1 ต.ค. 2560 ถึง 31 ธ.ค. 2560	0.2530	บาท	13 มี.ค. 2561
1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	0.2400	บาท	14 มิ.ย. 2561
1 เม.ย. 2561 ถึง 30 มิ.ย. 2561	0.2800	บาท	31 ส.ค. 2561
1 ก.ค. 2561 ถึง 30 ก.ย. 2561	0.3000	บาท	28 พ.ย. 2561
1 ต.ค. 2561 ถึง 31 ธ.ค. 2561	0.2800	บาท	14 มี.ค. 2562

7.3.4 การปรับปรุงค่าเช่าคงที่เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลงวันที่ 16 ธ.ค. 2558 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 17 พ.ค. 2560

และต่อมากองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ลงวันที่ 5 มิ.ย. 2560 นั้น

โดยในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 2 โครงการได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หมวด 2 ข้อ 10 (3) (ข) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) โดยหากค่าเช่าแปรผัน (ค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า) เกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ (ค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มในไตรมาส 4 ของปีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าสัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่ไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ

ทั้งนี้ เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นกว่าที่ประมาณการไว้สำหรับโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ผู้เช่าช่วงจึงมีการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว โดยมีการปรับค่าเช่าคงที่เป็นดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	รวม
ค่าเช่าคงที่ปี 2561	266.48	244.65	511.13
ค่าเช่าคงที่ปี 2561 (ปรับใหม่)	277.79	244.65	522.44
เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	11.31	-	11.31

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทจัดการ

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3585 และ 02 679 2150
Website	:	http://www.lhfund.co.th

รายละเอียดบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ด จำกัด ซึ่งจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด ตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2551 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท บริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สด04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สด03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554

บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้

- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

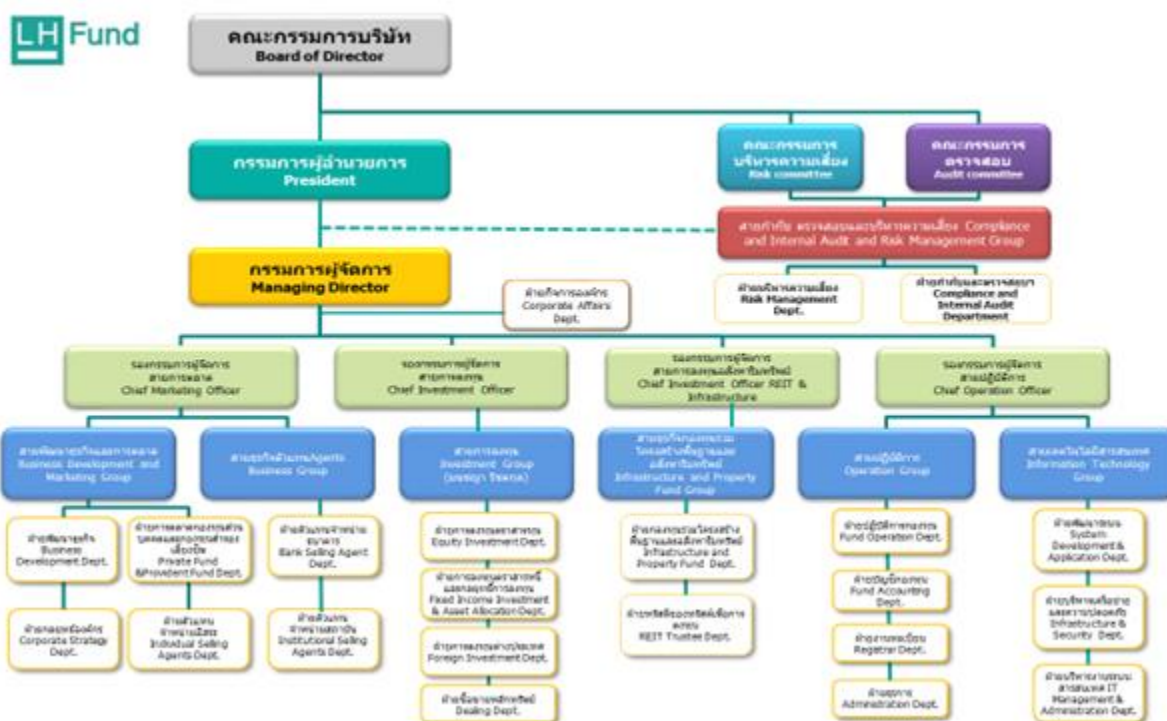
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชิล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต น้อยลง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต หมดระวัจ คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสาขานหลัก 8 สาขาน ประกอบด้วย สาขพัฒนาธุรกิจ สาขธุรกิจตัวแทน สาขธุรกิจกองทุนส่วนบุคคล สาขการลงทุน สาขธุรกิจกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ สาขานปฏิบัติการ สาขเทคโนโลยีสารสนเทศ และสาขานกำกับ ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น/หน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทุนมีคณะทำงานทั้งหมด รวม 6 คณะ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการจัดการ
5. คณะกรรมการการลงทุน
6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. คณะกรรมการบริษัท

● รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 9 คน ดังนี้

1) นายรัตน์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการ
2) นายอดุลย์ วินัยแพทย์	กรรมการ
3) นางศศิธร พงศธร	กรรมการ
4) นางสาวจุฑามาศ สมบุญะวิโรจน์	กรรมการ
5) นางระวีวรรณ วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6) นางสาวรณมา พุทธประสาท	กรรมการ
7) นางจันทนา กาญจนาคม	กรรมการ
8) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ
9) นายหลาย กวง-ฮัว	กรรมการ

● ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวม โดยไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใดโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
2. กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอและกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายจัดการ

ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระงับรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน

3. อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน สอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบ และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบ เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบ
3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการของบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุน
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่างๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์และบริหารกิจการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการตลาด

5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1. มีหน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทุน กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
2. กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่ได้กำหนดไว้
3. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
4. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
2. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
3. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุน
4. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
5. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
6. พิจารณาอนุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7. พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
8. พิจารณาอนุมัติผู้รับประกันรายได้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การ Outsource หน้าที่งาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ Outsource งานต่างๆ ของบริษัท ดังนี้

1. งานด้านกฎหมาย บัญชีบริษัท และทรัพยากรบุคคล ให้แก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2. งานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ผ่านการพิจารณาคัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่ ณ โครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทำหน้าที่บริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดให้มีระบบงานที่สำคัญในการบริหารจัดการ โครงการ เช่น
 - 2.1 ระบบการจัดเก็บรายได้ เช่น การจัดทำ Invoice และ ใบเสร็จรับเงิน
 - 2.2 ระบบการจัดทำค่าใช้จ่ายและการสั่งซื้อสินค้า
 - 2.3 ระบบการจัดการพื้นที่เช่าและการจัดทำสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ยกเว้นในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวัง ไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนด โดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ

ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษา ประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการ กองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ขึ้น
 - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการ ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะ ปฏิบัติ
 - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการ ตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับ ดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมี ประสิทธิภาพมากขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์
 - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถ ดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับ ผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2(1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญา ซึ่งปฏิบัติตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อพิจารณาผลกำไรในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ชัยชั่ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้นเฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์

- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ด. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของ

ทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม(สัญญาเช่าหลัก)และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน

- 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่นๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7 อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการ กองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์นำส่งค่าธรรมเนียม และภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ขึ้นเอกสาร และ

นำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของผู้จัดการ กองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือ โอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
 - 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้อง กับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยก ทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการ กองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผยเช่นเจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันการให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กันเป็นต้น

- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 (หก) เดือนหรือโดยพลันกรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
- (8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์

- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงานการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3(สาม)วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น อาจจะมีการปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 82 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลัก มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	4	นายวรรณท์ อัสวักดิเมธิน นายรัชมิทัต พรคงเจริญ	ผู้อำนวยการอาวุโส /ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 14 ปี ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการ กองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสาย การเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และ อสังหาริมทรัพย์ 9 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
		นายปรวดี สมบัติ	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี
		นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 6 ปี
		นายพลภัฏฐ์ เลิศพชาพงศ์	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และอสังหาริมทรัพย์ 4 ปี
ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล	1	นายอานุภาพ โจนศรี	ผู้อำนวยการและผู้จัดการกองทุน ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 7 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	3	นางสาวณิสร เอกโชตินวงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 3 ปี
สายปฏิบัติการ	1	นางสาวศศิวิทย์ ฤกษ์สมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 22 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	3	นางสาวศศิวิทย์ ฤกษ์สมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 22 ปี

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	7	นางสาวนิศานาถ วงสวัสดิ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 28 ปี
สายกำกับ ตรวจสอบและ บริหารความเสี่ยง	1	นายทศพร พรวัฒนศิริกุล	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการ ปฏิบัติงาน 26 ปี

8.2 ผู้เข้าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เข้าช่วง	:	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1 อาคารคิว.เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555019474
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	1,000,000 บาท

8.2.2 วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ช็อปปิ้ง เซ็นเตอร์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH Shopping Centers Leasehold Real Estate Investment Trust

ชื่อย่อ	LHSC
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด
ทรัสต์(Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21
รูปแบบการเข้าลงทุน	เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี
ทุนชำระแล้ว	4,978,259,940 บาท
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี)

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถ และส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้า และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (ใหม่)	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (เดิม)	:	เลขที่ 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 21-22 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	http://www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

8.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7)(ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
- (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
- (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 10.3 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชิงทรัสต์
- (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้

- (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทง. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดขึ้นกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทง.ไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้

(15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติงานของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 10.3 (14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต

เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับ บุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้

(18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 10.3 (17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ กองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

(20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 10.3.(20) (20.1) ให้ ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

(20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

(21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการใน งานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และ ตรวจสอบ ให้หมายรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 10.3 (23)

(21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอน ผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

(21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ข้อขัดข้อง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในเวลาอันควร

8.3.3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิปรับปรุง เท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี่ยทั้งหมด หักมูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และรับรองโดยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์เป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์

-ไม่มี-

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงานอวิชัยจำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอริชดา ออฟฟิศ คอมเพล็กซ์
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร : 0-2264-0789-90

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2009-9000
โทรสาร : 0-2009-9991

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 189/67,189/68 หมู่ที่10 ถนนบางกรวยไทรน้อย ตำบลวัดชลอ อำเภอบางกรวย
จังหวัดนนทบุรี 11130
โทรศัพท์ : 0-2642-2712-4
โทรสาร : 0-2642-2711

8.6 ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

-ไม่มี-

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทจัดการมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไข หรือออกโดย ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการ จัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของ บริษัทจัดการอีกด้วย

โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้มีการ การจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงาน ด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

1) นางจินตนา กาญจนาคม	ประธานกรรมการ
2) นายมนรัฐ ผดูลิทธิ	กรรมการ
3) นายวรรณท์ อัสวักคิตเมธิน	กรรมการ
4) นายรัศมีทัต พรคงเจริญ	กรรมการ
5) นายปรวดี สมบัติ	กรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้มีสิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3. การดูแลเรื่องการใช้อินโฟมูแลชัน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้อินโฟมูแลชัน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
 - 1.1. การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้สายการลงทุนที่ต้องทำหน้าที่คัดสรรการลงทุน ส่งคำสั่งซื้อขายให้ Broker แยกต่างหากจากหน่วยงานอื่น โดยมีการควบคุมการเข้า-ออกด้วยระบบ Access Control
 - 1.2. กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าสายการลงทุนก่อน และบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก
 - 1.3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยง และฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานจะมีพื้นที่ทำงานแยกเป็นสัดส่วน โดยมีโครงสร้างองค์กร และรายละเอียดขอบเขตหน้าที่ของแต่ละฝ่ายงาน และแผนผังการจัดพื้นที่ทำงาน
2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด
3. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้ติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้
ธุรกรรมที่กำกับดูแล
 - กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือ ลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดตั้ง กองทรัสต์เพื่อลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (REIT)

- กรณีหลักทรัพย์ที่บริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ลงนามทำข้อตกลง หรือ ลงนามทำสัญญาว่าจ้างเกี่ยวกับการให้ผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มทุน/ลดทุน กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
 - กรณีผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างเตรียมการจ่ายเงินปันผล กองทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอนดังนี้
- 4.1. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (BonanzaInvestment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติเพื่อทุกครั้งที่ยื่นการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
- 4.2. กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดบนพื้นฐานว่า กรรมการไม่ได้ปฏิบัติงานประจำวัน (Day to day operation) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทุกวัน ได้ ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็น ได้แก่ การผิณคชำระหนี้ของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีการรายงานรายชื่อบริษัทดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รายชื่อบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ที่ผิณคชำระหนี้ นั้นจะต้องขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ซึ่งฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) ด้วย

9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด, ความเป็นไปได้ทางการเงิน, การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย, การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่าง ๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการคัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● ขั้นตอนในการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ และวิธีประเมินความเสี่ยง ● ระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก ● วิธีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการวางแผนกลยุทธ์และบริหารจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● แผนงานประจำปี และแผนการตรวจสอบประจำปี ● การกำหนดตำแหน่งทางการตลาด
ระบบการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● กระบวนการคัดเลือกครั้งแรก ● เกณฑ์การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการคัดเลือก Service Provider	<ul style="list-style-type: none"> ● เกณฑ์การคัดเลือก Service Provider
ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> ● เกณฑ์การพิจารณาประกันภัยทรัพย์สิน
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ● การกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ● การกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ● วิธีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ● KPI ในการกำกับดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้และการเบิกจ่าย	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบดูแลการจัดเก็บรายได้ ● ระบบควบคุมการเบิกค่าใช้จ่าย
ระบบการกำกับดูแลการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการพิจารณา/วัตถุประสงค์และรายละเอียดในการกู้ยืมเงิน
ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์(หากมี)	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบวิเคราะห์ความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการหารายได้
ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	<ul style="list-style-type: none"> ● การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ● ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในผู้จัดการกองทรัสต์เอง
ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ● ระบบงานของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการจัดทางการเงินของกองทรัสต์ ● ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ● ระบบการกำกับของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน ● ระบบการทำประกันภัยสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ ● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ● การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.5 การคัดเลือกผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการกำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้เช่าช่วง โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด (ถ้ามี) โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงและโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และมีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วง

ภายหลังจากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วง ซึ่งได้แก่ บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงดังนี้

- 1) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า
- 2) ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย
- 3) ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง
- 4) ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง
- 5) ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง
- 6) หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำส่งรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการ และงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้
 - 1.1 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)
 - 1.2 เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

2. ดำเนินการให้มีการบริหารภายใต้สัญญาบริหารงานอื่นๆ ให้สอดคล้องกับสัญญาเช่า เช่น สัญญาเช่าห้อง สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง
4. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง

9.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทราสตี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือน ทุกวันสุดท้ายของเดือน และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

9.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

9.9.1 รายงานของกองทรัสต์

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.9.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

9.9.3 รายงานเหตุการณ์อื่นๆตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

บริษัทจัดการจะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง เว็บไซต์ www.set.or.th

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทราสตีในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
2. เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เองก็ได้

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้องอย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- (3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.11 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 0.75 ล้านบาท

9.12 กรณีการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities:CSR)

10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการกองทุนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการ โดยคำนึงถึงการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมุ่งเน้นไปยังผู้มีส่วนได้เสีย เป็นต้น

10.2. การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2561 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุมภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น

นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาจนถึงปัจจุบัน

10.3 การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม

-ไม่มี-

10.4 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (After Process)

-ไม่มี-

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย

ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณ ในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูล เกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงาน ต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสี่ยงที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาพร้อมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมิน ความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและ จรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการ ปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นายทศพร พรวัฒนศิริกุล อายุ 50 ปี
ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยสยาม บริหารธุรกิจทั่วไป
ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยราชภัฏบ้านสมเด็จเจ้าพระยา การบัญชี

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย	มี.ค. 2018 – ปัจจุบัน
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ผู้อำนวยการฝ่าย	ม.ค. 1997 - 2015
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ 9	ม.ค. 1991 – 1997

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้อง

12.1.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHP โดย LH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดย LH ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHH โดย LH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH
2. บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“LHP”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP
3. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ให้กู้เงิน เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LHFUND”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFUND
5. บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“LHH”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน 2 โครงการ เป็นบริษัทย่อยของ LH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ – เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
7. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> – เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM – เป็นผู้ให้กู้เงิน

12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2561

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
LHH	กองทรัสต์และLHH ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ตกลงขยายระยะเวลาการเช่าช่วงออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2564	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง	ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (อิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ให้เช่า) อีกทั้งยังมีกระบวนการปรับค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นที่ชัดเจนในกรณีที่สัดส่วนค่าเช่าแปรผันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของค่าเช่าคงที่ทำให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งอิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm’s Length Basis)

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
LHFUND	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุใน สัญญาผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทาง การค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกินอัตราที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม และมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2561

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
SCB	ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับทรัสต์ กล่าวคือ SCB ทั้งนี้ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยนับรวม	กู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) นอกจากนี้	ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามอัตราดอกเบี้ยระยะเวลากู้ยืม ระยะเวลาปลอดเงินต้น ระยะเวลาชำระคืนเงินต้นของธุรกรรมการกู้ยืมเงินในลักษณะสินเชื่อโครงการระยะยาว (Project Finance) โดยทั่วไปของธนาคารพาณิชย์อื่นๆ พบว่ารายละเอียดและเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นที่กองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
	จำนวนเงินกู้ทั้งหมดของกองทรัสต์ที่มีอยู่ ณ วันเบิกเงินกู้ยืมแล้ว	<p>สัดส่วนที่จะกู้ยืมของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่ไม่เป็นการระในส่วนของกองทุนเพิ่มเติมสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมอีกด้วย</p> <p>อีกทั้ง เมื่อเปรียบเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว การกู้ยืมจะช่วยลดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution)</p>	<p>ได้รับจากผู้ให้กู้มีความใกล้เคียงกับราคาตลาดที่ธนาคารพาณิชย์เสนอให้แก่ลูกค้าชั้นดีในธุรกิจประเภทเดียวกัน ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้ให้กู้เป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าผู้ให้กู้อื่น</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะสินเชื่อโครงการระยะยาว (Project Finance) โดยทั่วไป ทั้งนี้ เงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน โดยในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น และข้อปฏิบัติทางการเงินอื่นๆ ซึ่งในการพิจารณาเปรียบเทียบจะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>เงินมีความเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)</p> <p>ทั้งนี้ SCB และบริษัทในกลุ่ม (ทรัสต์) มีระบบงานและมาตรการในการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลระหว่างหน่วยงานที่มีผลประโยชน์ทับซ้อน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันปัญหาทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น</p>
SCB	<p>ปัจจุบันกองทรัสต์มีวงเงินกู้กับ SCB จำนวน 2 วงเงิน วงเงินแรกเป็นวงเงินสำหรับการลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และต่อมาเพิ่มอีก 1 วงเงินเงินสำหรับการลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทำให้กองทรัสต์มีหน้าในการชำระดอกเบี้ยจ่าย ตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน</p>	<p>กู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เนื่องจากการกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินทำให้กองทรัสต์ต้องมีภาระหน้าที่ตาม</p>	<p>ปัจจุบันตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์กับ SCB มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษา ทางการเงินด้านราคาและเงินไข
		สัญญาเงินกู้ที่จะต้องชำระดอกเบี้ย ซึ่งเป็นค่าใช้จ่าย สำหรับการทรัสต์	
SCBAM	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงินไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงินไขทาง การค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- 3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

แนวโน้มการทำรายการในอนาคตของกองทรัสต์

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 61)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมดูแลผลประโยชน์ เงินฝากธนาคาร
2	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้เช่าช่วง	-รายได้ค่าเช่าช่วง
3	บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด (หมายเหตุ: บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด ได้เปลี่ยนจดทะเบียนเปลี่ยนจากบริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ -ผู้บริหารโรงแรม	-เงินปันผลจ่าย

ลำดับที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 61)	ลักษณะรายการ
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LHBANK)	บริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	-เงินฝากธนาคาร -เงินลงทุนในเงินฝากประจำ -เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก -ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม -เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยงของ อัตราดอกเบี้ย
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	-ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม -เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยงของ อัตราดอกเบี้ย

12.2 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากใช้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารอมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนาชาต จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
18	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
19	Bank of China	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
20	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
21	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
22	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
23	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
24	บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

ส่วนที่ 3

ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินประจำปี 2561 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2561

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอ เอช โฮเทล

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
รายการสินทรัพย์	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	7,961,000,000	94.93%	7,911,000,000	95.88%	3,840,000,000	95.56%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	205,508,776	2.45%	84,443,647	1.02%	25,367,758	0.63%
เงินฝากธนาคาร	280,544	0.00%	108,045	0.00%	371,386	0.01%
ลูกหนี้						
จากการให้เช่า	181,273,311	2.16%	191,269,233	2.32%	96,010,529	2.39%
จากคอกเบี้ย	30	0.00%	29	0.00%	18	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	730,953	0.01%	2,620,567	0.03%	1,978,734	0.05%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	36,648,602	0.44%	58,676,221	0.71%	37,580,305	0.94%
สินทรัพย์อื่น	309,129	0.00%	2,851,225	0.03%	17,161,134	0.43%
รวมสินทรัพย์	8,385,751,345	100.00%	8,250,968,967	100.00%	4,018,469,864	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,986,968	0.10%	3,205,532	0.04%	972,234	0.02%
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,608,532,700	19.18%	1,608,532,700	19.50%	688,532,700	17.13%
หนี้สินอื่น	1,091,498	0.01%	1,099,006	0.01%	738,952	0.02%
รวมหนี้สิน	1,617,611,166	19.29%	1,612,837,238	19.55%	690,243,886	17.18%
สินทรัพย์สุทธิ	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%	3,328,225,978	82.82%
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนจดทะเบียน						
หน่วยทรัสต์มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	5,379,199,000	64.15%	5,379,199,000	65.19%	3,136,649,000	78.06%
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือ หน่วยทรัสต์	6,051,964,000	72.17%	6,051,964,000	73.35%	3,136,649,000	78.06%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	716,176,179	8.54%	586,167,729	7.10%	191,576,978	4.77%
(หน่วย : บาท)	12.5820		12.3403		10.6107	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุน	ณ 31 ธันวาคม 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561)		ณ 31 ธันวาคม 2560 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560)		ณ 31 ธันวาคม 2559 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	770,360,705.00	99.70%	599,332,166	99.82%	377,108,240	99.92%
รายได้ดอกเบี้ย	2,193,963.00	0.28%	1,093,627	0.18%	296,795	0.08%
รายได้อื่น	86,916	0.01%				
รวมรายได้	772,641,584.00	100.00%	600,425,793	100.00%	377,405,035	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	11,816,295.00	1.53%	1,953,237	0.33%	2,224,247	0.59%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	8,930,376.00	1.16%	6,822,490	1.14%	4,349,961	1.15%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376,481.00	0.83%	4,845,810	0.81%	3,033,719	0.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,020,897.00	0.26%	1,683,016	0.28%	1,266,598	0.34%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,075,328.00	0.14%	1,951,328	0.32%	3,722,805	0.99%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24,148,169.00	3.13%	18,709,494	3.12%	13,024,985	3.45%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,084,583.00	7.91%	43,539,268	7.25%	24,240,124	6.42%
รวมค่าใช้จ่าย	115,452,129.00	14.94%	79,504,643	13.24%	51,862,439	13.74%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	657,189,455.00	85.06%	520,921,150	86.76%	325,542,596	86.26%
รายการขาดทุนที่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุน	4,363.00		2,607	0.00%	-3,386	0.00%
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้น และยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจาก เงินลงทุน	50,002,685.00	6.47%	278,844,000	46.44%	84,748,640	22.46%
รวมรายการกำไรสุทธิที่ เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	50,007,048.00	6.47%	278,846,607	46.44%	84,745,254	22.45%
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	707,196,503.00		799,767,757		410,287,850	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	638,235,504	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(638,063,005)	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	172,499	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี/งวด	108,045	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี/งวด	280,544	108,045	371,386

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 772.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2560 ประมาณร้อยละ 28.68 หรือประมาณ 172.22 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ที่เพิ่มของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 770.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2560 ประมาณร้อยละ 28.54 หรือ 171.0 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100.61 หรือประมาณ 1.10 ล้านบาท

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 115.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 79.50 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.21 หรือประมาณ 35.95 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในบริหาร 24.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 18.71 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายในการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกตั้งเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 18.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 15.30 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ทำให้ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีค่าใช้จ่ายส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้นตามมาเป็นลำดับ และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 61.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 43.54 ล้านบาท

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวน 920 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งสำหรับการการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชคำริ

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 657.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 520.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.16 หรือประมาณ 136.27 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 50.00 ล้านบาท สำหรับปี 2561 ทำให้โดยรวมปี 2561 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 707.19 ล้านบาท ลดลงจาก 799.77 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 11.57 หรือประมาณ 92.57 ล้านบาท ทั้งนี้ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,768.14 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.5820 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 6,638.13 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.3403 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

(1) ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	6,768,140,179	6,638,131,729	3,328,225,978
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัว เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	1.72	1.52	1.58
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.51	11.52	11.46
อัตราส่วนของจำนวนตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย เงินลงทุนระหว่างปี/งวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	49	71.83	0.13
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	6,714,588,449	5,240,310,310	3,274,939,280

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อ โดยมีสัญญาขายคืนหรือการขาย โดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(2) ความสามารถในการทำกำไร

รายได้ของกองทรัสต์มาจากรายได้หลัก 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 2 โครงการได้แก่ โครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561) และโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561)) เป็นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ทั้งสิ้น 770.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2560 ที่ 599.33 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) และค่าเช่าที่อ้างอิงจากผลประกอบการ (ค่าเช่าแปรผัน) โดยสำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ได้รับคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 66.67 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด

ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 115.45 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 61.08 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 1,608.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 24.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2560 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 79.50 ล้านบาท โดยรายจ่ายส่วนใหญ่ประมาณ 43.54 ล้านบาทมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ชำระต่อสถาบันการเงิน สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 1,608.53 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 18.71 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

สำหรับรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 657.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสำหรับรอบผลประกอบการปี 2560 ที่ 520.92 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	98.47%	99.67%	99.41%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	92.96%	94.01%	92.68%
อัตรากำไรอื่น (%)	0.30%	0.18%	0.08%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	85.06%	86.76%	86.26%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	9.71%	7.66%	7.12%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรม และทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,930,376
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376,481
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,020,897
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,075,328

(3) ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2561

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2561
บริษัทผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอมินอล 21	4,139 ล้านบาท (วันที่ 14 พฤษภาคม 2561)
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,822 ล้านบาท (วันที่ 9 สิงหาคม 2561)

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	7.84%	6.31%	8.10%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.07	0.09

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 รวม 181.27 ล้านบาท ลดลงจาก 191.27 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 30 บาท เพิ่มขึ้นจาก 29 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค้างรับจากการให้เช่าสำหรับ 2 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นร้อยละ 7.84 จากร้อยละ 6.31 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 1 โครงการ เป็น 2 โครงการ อย่างไรก็ดี รายได้จากการลงทุนสุทธิที่เป็นผลมาจากการให้เช่าโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จะเป็นสำหรับช่วงตั้งแต่วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น ทำให้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมในปี 2561

(4) ความสามารถในการชำระหนี้

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,608.53 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 7.99 ล้านบาท มีเงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,608.53 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.09 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ 1,612.84 ล้านบาท แบ่งเป็น 3.21 ล้านบาท 1,608.53 ล้านบาท และ 0.74 ล้านบาท ตามลำดับ

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	46.79	78.98	104.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	20.00	44.46	56.32
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.25	3.13	3.93

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 46.79 เท่า ลดลงจาก 78.98 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 20.00 เท่า ลดลงจาก 44.46 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 อยู่ที่ 4.25 เท่า ลดลงจาก 3.13 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการระหว่างรอบผลประกอบการปี 2561 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 จากเดิมในปี 2560 ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 เท่านั้น อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเต็มไตรมาส จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(5) สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

(5.1) แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.11 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 205.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 84.44 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนสภาพคล่อง		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	46.79	78.98	104.30
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	(เท่า)	20.00	44.46	56.32
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	4.25	3.13	3.93

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 (บาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 (บาท)
FINANCIAL POLICY RATIO				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio)	(เท่า)	0.2658	0.2658	0.2195
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.2377	0.2423	0.2069
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis)	(เท่า)	11.76	12.96	14.43
อัตราการจ่ายเงินปันผล	(%)	90.06%	90.45%	90.25%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	638,235,504	(3,387,211,612)	43,723,667
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(638,063,005)	3,386,948,271	(262,128,856)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	172,499	(263,341)	(218,405,189)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	108,045	371,386	218,776,575
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	280,544	108,045	371,386

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินสดรับมาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 638.06 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2560 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,386.95 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2561 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 638.24 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการใช้ไปในการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 จากเดิมในปี 2559 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,387.21 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 0.17 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.28 ล้านบาท

(5.2) รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2561 จำนวนประมาณ 10.5 ล้านบาท

(5.3) ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 688.53 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งในปี 2561 ยังไม่มีการชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ และต่อมาในปี 2560 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 920.00 ล้านบาท

(5.4) ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส สำหรับเงินกู้ฉบับที่ 1 จำนวนเงินกู้ 688.53 ล้านบาท โดยจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนประมาณ 5 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2562 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2571 และสำหรับเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3 จำนวนเงินกู้รวม 920.00 ล้านบาท มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสเช่นกัน โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนรวมประมาณ 7 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2573

(6) ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 707.20 ล้านบาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2561 ได้แก่รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 50.00 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2561
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.1000
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.1000
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	1.1000
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	1.1000
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 28 ธันวาคม 2561* (16.20 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	6.79
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	6.79

หมายเหตุ: *คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) และการคืนเงินจากการลงทุน 1 ปี ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

จากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย แสดงให้เห็นว่าประเทศไทย และกรุงเทพมหานครยังคงมีเสถียรภาพด้านการท่องเที่ยว ได้รับรางวัลจัดอันดับการท่องเที่ยวจากแหล่งต่างๆมากมาย เช่น การจัดอันดับโดยมาสเตอร์การ์ดให้ กรุงเทพฯ เป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวมาเที่ยวมากที่สุดในโลกติดกัน 3 ปีซ้อน (2559, 2560 และ 2561) เป็นต้น โดยจุดแข็งของกรุงเทพฯ และประเทศไทย คือ การมีตำแหน่งเป็นศูนย์กลางของประเทศ และภูมิภาค ทำให้สะดวกในการเดินทางไปจุดหมายอื่นๆ ค่าครองชีพไม่สูง อาหารอร่อย เป็นแหล่งบันเทิงในทุกด้าน มีบริการที่ดี มีการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และมีคนที่อัธยาศัยดี สร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับผู้มาเยือน ขณะที่จุดอ่อนของกรุงเทพฯ คือ ระบบการขนส่งที่ต้องปรับปรุง รวมถึงการต้องรับนักท่องเที่ยวจำนวนมาก ต้องมีการวางแผนเตรียมความพร้อมให้มากขึ้น ทั้งเรื่องที่พัก, การเดินทาง, สถานที่ท่องเที่ยว ซึ่งต้องการระเบียบและหลักเกณฑ์ และการดูแลเรื่องความปลอดภัยให้มากขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น การที่กรุงเทพฯ มีผู้มาเยือน 24.26 ล้านคน และมีการใช้จ่าย 681.33 ล้านบาท ในปี 2561 ถือว่าอยู่ในระดับที่ดี และสะท้อนให้เห็นว่า กรุงเทพฯ และประเทศไทย ต้องเปิดรับนักท่องเที่ยวในทุกระดับ ตั้งแต่ Hi – Low สร้างสมดุลการท่องเที่ยว เพื่อเป็นการกระจายรายได้ให้กับผู้ประกอบการท่องเที่ยวในทุกระดับ โดยรวมปี 2561 หากปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทยและกรุงเทพฯ คาดการณ์ว่าน่าจะเป็นปีที่ดีอีกหนึ่งปีสำหรับการท่องเที่ยวและสำหรับตลาดโรงแรมเช่นกัน



รายงานความเห็นของทรัสต์

1 กุมภาพันธ์ 2562

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7"- 8" SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM



ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,930.38	0.13	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,020.90	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376.48	0.09	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,075.33	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,084.58	0.90	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	11,816.30	0.17	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	24,148.17	0.36	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	115,452.13	1.71	

หมายเหตุ 1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยรายเดือน โดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 6,714,588,449 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชี ที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุ ในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าใน การตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯรับรู้รายได้ค่าเช่าตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.1 กองทรัสต์ฯมีรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในปี 2561 จำนวน 770 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 99.70 ของรายได้รวม เนื่องจากรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญและเป็นเกณฑ์ชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานทางธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนและระยะเวลาในการรับรู้รายได้ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ โดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบควบคุมภายในทั่วไปของระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯได้ออกแบบไว้
- อ่านสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาเงื่อนไขต่างๆที่เกี่ยวกับการรับรู้รายได้
- ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- ตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้ เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี
- ส่งหนังสือยืนยันจำนวนรายได้กับลูกค้ารายใหญ่โดยตรง ณ วันสิ้นปี

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงิน 7,961 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.94 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยการ

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน
- พิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว
- ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ
- สอบทานข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น
- สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กรฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรฯจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง
ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่
ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน
การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้
ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน
สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ
ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย
สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 15	7,961,000,000	7,911,000,000
(ราคาทุน 2561: 7,543,291,059 บาท และ 2560: 7,543,291,059 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		205,508,776	84,443,647
(ราคาทุน 2561: 205,497,687 บาท และ 2560: 84,435,243 บาท)			
เงินฝากธนาคาร	8, 15	280,544	108,045
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9, 15	181,273,311	191,269,233
จากดอกเบี้ย		30	29
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		730,953	2,620,567
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		36,648,602	58,676,221
สินทรัพย์อื่น		309,129	2,851,225
รวมสินทรัพย์		8,385,751,345	8,250,968,967

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,986,968	3,205,532
เงินกู้ยืมระยะยาว	10, 15	1,608,532,700	1,608,532,700
หนี้สินอื่น		1,091,498	1,099,006
รวมหนี้สิน		1,617,611,166	1,612,837,238
สินทรัพย์สุทธิ		6,768,140,179	6,638,131,729
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	6,051,964,000	6,051,964,000
กำไรสะสม	12	716,176,179	586,167,729
สินทรัพย์สุทธิ		6,768,140,179	6,638,131,729
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.5820	12.3403
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		537,919,900	537,919,900

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวรรณท์ อัสวกิตติเมธิน)

ผู้อำนวยการอาวุโส

ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอต เอช โฮเทล
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2561	2560
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	7.3, 15, 18	770,360,705	599,332,166
รายได้ดอกเบี้ย		2,193,963	1,093,627
รายได้อื่น		86,916	-
รวมรายได้		772,641,584	600,425,793
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่า		11,816,295	1,953,237
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 15	8,930,376	6,822,490
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 15	6,376,481	4,845,810
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	2,020,897	1,683,016
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,075,328	1,951,328
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		24,148,169	18,709,494
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	15	61,084,583	43,539,268
รวมค่าใช้จ่าย		115,452,129	79,504,643
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		657,189,455	520,921,150
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		4,363	2,607
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		50,002,685	278,844,000
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		50,007,048	278,846,607
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,196,503	799,767,757

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2561	2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		657,189,455	520,921,150
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		4,363	2,607
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		50,002,685	278,844,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,196,503	799,767,757
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ที่ขายในระหว่างปีจำนวน 224,255,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 13 บาท	11	-	2,915,315,000
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		-	2,915,315,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(577,188,053)	(405,177,006)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		130,008,450	3,309,905,751
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		6,638,131,729	3,328,225,978
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		6,768,140,179	6,638,131,729

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

รหัสสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โอเทล
 งบประมาณรายละียดยเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้ในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	ร้อยละของ		ร้อยละของ	
					มูลค่าธุรกรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)		มูลค่าธุรกรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)								
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่ตั้ง สุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ								
เจดิวัดนา กรุงเทพฯ					4,139,000,000	50.68	4,120,000,000	51.53
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ที่ตั้ง จอมมหาเดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริห์								
แขวงจุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ					3,822,000,000	46.80	3,791,000,000	47.41
					7,961,000,000	97.48	7,911,000,000	98.94
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
พันธบัตร								
ธนาคารแห่งประเทศไทย			1 กุมภาพันธ์ 2561	1.040	-	-	20,282,085	0.25
ธนาคารแห่งประเทศไทย			15 กุมภาพันธ์ 2561	1.255	-	-	2,995,365	0.04
ธนาคารแห่งประเทศไทย			8 มีนาคม 2561	1.200	-	-	55,479,617	0.70
ธนาคารแห่งประเทศไทย			15 มีนาคม 2561	1.180	-	-	5,686,580	0.07
ธนาคารแห่งประเทศไทย			21 กุมภาพันธ์ 2562	1.380	155,699,776	1.91	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย			4 เมษายน 2562	1.505	49,809,000	0.61	-	-
					205,508,776	2.52	84,443,647	1.06
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					8,166,508,776	100.00	7,995,443,647	100.00
รวมเงินลงทุน								

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	(หน่วย: บาท)	
	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	707,196,503	799,767,757
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(3,792,164,513)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(711,093,092)	(3,487,273,538)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	592,198,245	3,429,139,518
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	9,995,922	(95,258,704)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(1)	(11)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,889,614	(641,833)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชี	-	(37,291,489)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	2,542,096	14,309,909
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,571,805	1,883,752
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(7,508)	360,054
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีตัดจ่าย	22,027,619	16,195,574
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(2,163,234)	(930,749)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	61,084,583	43,539,268
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(4,363)	(2,607)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(50,002,685)	(278,844,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	638,235,504	(3,387,211,612)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	2,915,315,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	920,000,000
จ่ายดอกเบี้ย	(60,874,952)	(43,189,723)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(577,188,053)	(405,177,006)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(638,063,005)	3,386,948,271
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	172,499	(263,341)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	108,045	371,386
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	280,544	108,045

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โอเทล
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)
สำหรับรอบระยะเวลา
ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	12.3403	10.6107	10.0582	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.2217	1.1006	1.0378	0.0582
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0000	0.0000	(0.0000)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0930	0.5891	0.2702	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.3147	1.6897	1.3080	0.0582
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	0.9849	-	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	(1.0730)	(0.9450)	(0.7555)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	12.5820	12.3403	10.6107	10.0582
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (%)	10.53	15.26	12.53	0.58
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	6,768,140,179	6,638,131,729	3,328,225,978	3,154,911,960
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	1.72	1.52	1.58	0.08
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	11.51	11.46	11.52	0.66
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย				
เงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	49.00	71.83	0.13	118.97
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	6,714,588,449	5,240,310,310	3,274,939,280	3,154,911,960

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2558 และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 13.25 และร้อยละ 4.77 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2561 (2560: บริษัท แอลเอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ร้อยละ 13.25 และบริษัท GIC Private Limited ร้อยละ 6)

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวม 2 โครงการ คือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพ พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี ฝ่ายบริหารกองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน
ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่าย
เพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมนตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตั๋วสัญญาใช้เงินและตั๋วแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอดักบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนเริ่มแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าที่ปรึกษาการลงทุน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เป็นต้น โดยจะตัดจำหน่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 และ 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.8 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนีสินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนีสิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนีสินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่าและอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	7,911,000	3,840,000
บวก: เช่าอสังหาริมทรัพย์	-	3,689,300
ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง	-	62,282
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดิน	-	40,582
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา	50,000	278,836
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	7,961,000	7,911,000

- 7.1 ในระหว่างปี 2561 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2561		ผลกระทบต่อมูลค่า ยุติธรรม
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	
อัตราค่าเช่าพัก (ร้อยละ)	90.00	85.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.50	10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	3,700	3,700	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

- 7.2 เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) พร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 3,790 ล้านบาทโดยสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาประมาณ 21 ปี กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้มาจากการระดมทุนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 มาใช้ในการลงทุน

7.3 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

			(หน่วย: ล้านบาท)	
			ค่าเช่า	
โครงการ	ผู้เช่า	ระยะเวลาการเช่า	2561	2560
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์	บริษัท แอล แอนด์ เอช	วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง		
พอยต์ เทอร์มินอล 21	โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 15 ธันวาคม 2561	397	400
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์	บริษัท แอล แอนด์ เอช	วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึง		
พอยต์ เทอร์มินอล 21	โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 15 ธันวาคม 2564	20	-
โรงแรม แกรนด์ เซน	บริษัท แอล แอนด์ เอช	วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง		
เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 14 มิถุนายน 2563	353	199
			770	599

ในปี 2561 และปี 2560 ผลประกอบการของผู้เช่าช่วงเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการไว้และเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 ผู้เช่าช่วงจึงต้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (ล้านบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	281	108	0.375	0.375
รวมเงินฝากธนาคาร	281	108		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)	
		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อายุหนี้ค้างชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		181,273	191,269

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
1	3 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน ร้อยละ 5 ปีถัดไป ไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.00	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มีนาคม 2562 และจะต้องชำระคืนทั้งหมด ในเดือนธันวาคม 2571	688,533	688,533
2	3 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน ร้อยละ 5 ปีถัดไป ไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.75	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืน ทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2573	920,000	920,000
รวม			1,608,533	1,608,533
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(20,656)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			1,587,877	1,608,533

ภายใต้สัญญาเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ GIC Private Limited ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่ กองทรัสต์ โดยมีข้อปฏิบัติบางประการดังนี้

- การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ตามที่ผู้ให้กู้กำหนดเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์
- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วง จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนเว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุ สัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
- การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นรายใหญ่ตามที่ผู้ให้กู้กำหนดเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันที่ ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราวคราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช่สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

ในระหว่างปี 2560 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเงินกู้ได้ทำการโอนสิทธิเรียกร้องในการชำระหนี้บางส่วนให้แก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2560 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาซึ่งกองทรัสต์ฯได้รับทราบการโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวแล้ว

11. เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ในระหว่างปี 2560 กองทรัสต์ฯได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224,255,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ราคาเสนอขายหน่วยละ 13 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 2,915 ล้านบาท และในวันที่ 13 มิถุนายน 2560 กองทรัสต์ฯได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน และได้แจ้งการเพิ่มหน่วยทรัสต์ชำระแล้วกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 20 มิถุนายน 2560

รายการของเงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่สรุปได้ดังนี้

	มูลค่า หน่วยทรัสต์ (บาท)	2561		2560	
		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
		(พันหน่วย)	(ล้านบาท)	(พันหน่วย)	(ล้านบาท)
เงินที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่					
ณ วันที่ 1 มกราคม	10	537,920	6,051,964	313,665	3,136,649
เพิ่มทุนในระหว่างปี	13	-	-	224,255	2,915,315
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		537,920	6,051,964	537,920	6,051,964

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2561	2560
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	864,727	343,805
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(1)	(3)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	363,593	84,749
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(642,151)	(236,974)
กำไรสะสมต้นปี	586,168	191,577
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ในระหว่างปี	707,196	799,768
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
ในระหว่างปี	(577,188)	(405,177)
กำไรสะสมปลายปี	716,176	586,168

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
24 กุมภาพันธ์ 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559		
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	0.230	72,143
3 เมษายน 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560		
	ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560	0.230	72,143
1 สิงหาคม 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560		
	ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560	0.200	107,584
31 ตุลาคม 2560	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2560		
	ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560	0.285	153,307
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2560		0.945	405,177

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
15 กุมภาพันธ์ 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	0.253	136,094
16 พฤษภาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561	0.240	129,101
3 สิงหาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561	0.280	150,617
30 ตุลาคม 2561	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561	0.300	161,376
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2561		1.073	577,188

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

14.2 ค่าธรรมเนียมทราสต์

ค่าธรรมเนียมทราสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทราสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะผู้ให้ เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
GIC Private Limited	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน
บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์ เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2561	2560	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,930	6,822	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,376	4,846	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	770,361	599,332	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด			
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	3,689,000	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7)
ซื้อเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์	-	60,000	ตามราคาตลาด

	2561	2560	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	44,354	38,158	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	16,730	5,381	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	15,601	10,749	ตามที่ประกาศจ่าย
GIC Private Limited			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	24,949	24,311	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	76,478	47,554	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	13,746	4,855	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	1,508	1,476
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,076	1,058
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้การค้า	181,273	191,269
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	281	108
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	512	359
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,148,533	1,148,533
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	189	132
เงินกู้ยืมระยะยาว	460,000	460,000

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 1,303 ล้านบาท (2560: 4,909 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 19.41 (2560: ร้อยละ 93.67) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ สหกรณ์ทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 770 ล้านบาท (2560: 599 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสหกรณ์ทรัพย์

19. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,961	7,961
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - พันธบัตร	-	206	-	206

(หน่วย: ล้านบาท)

31 ธันวาคม 2560

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,911	7,911
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - พันธบัตร	-	84	-	84

เทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย	
ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		อัตราดอกเบี้ย	
1 ปี	1-5 ปี	ราคากลาง	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	206	-	-	206	1.380 - 1.505	
เงินฝากธนาคาร	-	-	-	-	0.375	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	181	181	-	
	206	-	181	387		
หนี้สินทางการเงิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	8	8	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,609	-	1,609	หมายเหตุ 10	
	-	1,609	8	1,617		

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560						
อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย	
ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		อัตราดอกเบี้ย	
1 ปี	1-5 ปี	ราคากลาง	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง	
						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	84	-	-	84	1.040 - 1.255	
เงินฝากธนาคาร	-	-	-	-	0.375	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	191	191	-	
	84	-	191	275		
หนี้สินทางการเงิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3	3	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,609	-	1,609	หมายเหตุ 10	
	-	1,609	3	1,612		

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการการลงทุนมีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.28 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 150.6 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 14 มีนาคม 2562

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562