

รายงานประจำปี 2562

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(LHHOTEL)



สารบัญ

ส่วนที่ 1 การดำเนินการของกองทรัสต์	หน้า
1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	3
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	4
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	35
4. ปัจจัยเสี่ยง	40
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	60
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	60
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการที่ดี	
7. ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	61
8. โครงสร้างการจัดการ	65
9. การกำกับดูแลกิจการ	90
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	98
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	98
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	100
ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	109
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	112
15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)	120
รายงานความคิดเห็นของทรัสต์	122
ค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้ถือหุ้นหน่วย หรือกองทรัสต์	123
รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	124

ส่วนที่ 1
การดำเนินกิจการ

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 เฮ้าส์ 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 15 มิถุนายน 2560 3) โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562
รูปแบบการเข้าลงทุน	1) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 20.67 ปี) 2) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 18.5 ปี)

	3) เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี สำหรับ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ปัจจุบันคงเหลือ ประมาณ 27.27 ปี)
ทุนชำระแล้ว	6,051,964,000 บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทุนรวม

2.1 นโยบายการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับเปลี่ยนการลงทุน โดยจะทำการซื้อ ขาย หรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีแนวทางการลงทุน และการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ และนโยบายการ ลงทุน คือจะเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประเภทโรงแรม เป็น ดัน เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการใด ๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

2.2 ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทย พาณิช จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “LHHOTEL” และเริ่มซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2558

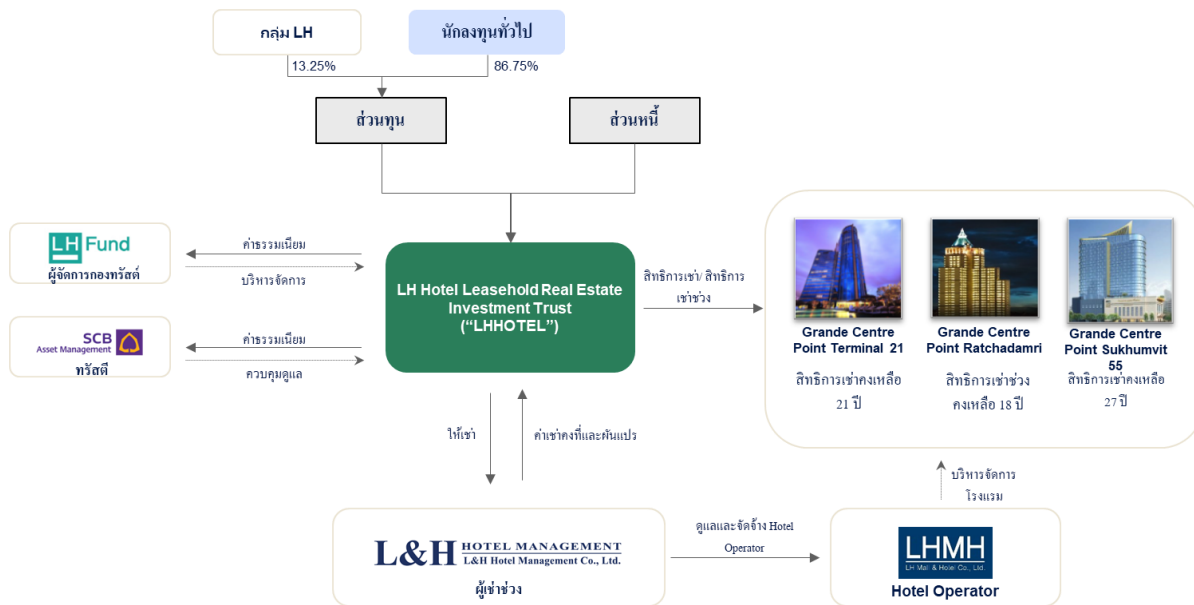
กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดย ในปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- 1) สิทธิการเช่าอาคาร โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบ ของอาคารที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงเหลือเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คงเหลือประมาณ 20.67 ปี) และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ ตกแต่งที่ติดตั้งครุฑและไม้ติดครุฑครุฑ รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่ง หรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคาร โรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งครุฑอยู่

บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

- 2) สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คงเหลือประมาณ 18.5 ปี) นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและ/หรือ ติดตั้งและไม่ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว
- 3) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ซึ่งได้แก่ อาคาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2590 และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ รถบริการรับ-ส่งลูกค้า (Shuttle Bus) อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งและไม่ติดตั้ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ทั้งนี้ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

โครงสร้างของกองทรัสต์หลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ



ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และข้อมูลโครงสร้างทางการเงินจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562

กลุ่ม LH หมายถึง 1) บริษัท แอล เอช มอดัล แอนด์ โฮเทล จำกัด 2) ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) 3) บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ 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, สิทธิการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ รัชดาภิเษก เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2560 และสิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 โดยในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้มีการต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1 กับผู้เช่าเหมาทรัพย์สินของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ออกไปอีก 3 ปี ระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึง 15 ธันวาคม 2564 ด้วยข้อตกลงและเงื่อนไขเดิมตามสัญญาเช่าช่วงฉบับเดิม ทั้งนี้ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญระหว่างปี 2562

อย่างไรก็ดี อ้างถึงหนังสือเชิญประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ฉบับลงวันที่ 15 ตุลาคม 2562 วาระการพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การกู้ยืมเงิน การเพิ่มทุน และการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ซึ่งระบุการคาดการณ์เบื้องต้นของการเพิ่มทุนภายหลังการเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 นั้น สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ในปัจจุบัน เพื่อให้การเพิ่มทุนและการบริหารต้นทุนของโครงสร้างทางการเงินเป็นไป

อย่างเหมาะสม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติตามมติที่ประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 พร้อมการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จ เบื้องต้นภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2564

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน ณ 31 ธันวาคม 2562

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี / มูลค่าตามราคาตลาด (บาท)	ร้อยละ ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	938,692.53	0.01
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วแลกเงิน/ตั๋วสัญญาใช้เงินที่สถาบันการเงินเป็นผู้ออก/ผู้รับรอง/ผู้รับอาวัล	-	-
บัตรเงินฝาก	-	-
พันธบัตร	227,220,738.92	3.31
ตั๋วเงินคลัง	-	-
รวม	227,220,738.92	3.31
3. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	12,199,495,010.00	177.78
รวม	12,199,495,010.00	177.78
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ	142.12	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	233,601,435.05	3.41
ลูกหนี้อื่น	-	-
สินทรัพย์อื่นๆ	7,998,158.93	0.12
รวม	241,599,736.10	3.53
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	12,669,254,177.55	184.63
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(17,807,592.00)	(0.26)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	(3,060,000,000.00)	(44.59)
เงินกู้ยืมระยะยาว	(2,727,876,700.00)	(39.75)
หนี้สินอื่นๆ	(1,545,723.29)	(0.02)
รวมมูลค่าหนี้สิน	(5,807,230,015.29)	(84.62)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	6,862,024,162.26	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์	537,919,900.0000	หน่วย
มูลค่าหน่วยทรัสต์	12.7565	บาท

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 20.67 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	4,157 ล้านบาท (ณ วันที่ 13 พ.ค. 2562)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,757.01 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอลเอช โฮเทล
เจ้าของสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอลเอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตย

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
	<p>เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกโอโศกซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีโอโศก และรถไฟฟ้า 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 ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร</p>
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,708,690,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,092,771,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม(Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	วงเงิน: 3,213,152,628.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563

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 18.5 ปี
จำนวนชั้น	49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2551
พื้นที่ที่ก่อสร้างลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินโดยบริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	
บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3,843 ล้านบาท (ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2562)
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 แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ 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</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ประกอบด้วยอาคารพักอาศัยสูง 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</p>
ประกันภัย	

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 3,000,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,061,921,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยความเสี่ยงกับบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 50,000,000.00 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ และ ถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี คงเหลือประมาณ 27.27 ปี
จำนวนชั้น	24 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2559
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	18,139
พื้นที่ส่วนกลาง	16,461
พื้นที่จอดรถ	8,320
พื้นที่ทั้งหมด	42,920
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน:	
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	3,830 ล้านบาท (ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2562)
บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	3,826 ล้านบาท (ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2562)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 4,199.50 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	22 พฤศจิกายน 2562
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอลเอช โฮเทล

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ตั้งอยู่เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ประกอบไปด้วย อาคารพักอาศัย สูง 24 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วย ห้องพักจำนวน 442 ห้อง มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 18,139 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 16,461 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 8,320 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 42,920 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารโรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559</p>
ประกันภัย	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,742,000,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,282,022,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563
ประกันภัยความเสียหายบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000.00 บาทวันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2563

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คงเหลือประมาณ 20.67 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งถาวรอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วน

เชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ 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 18.5 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

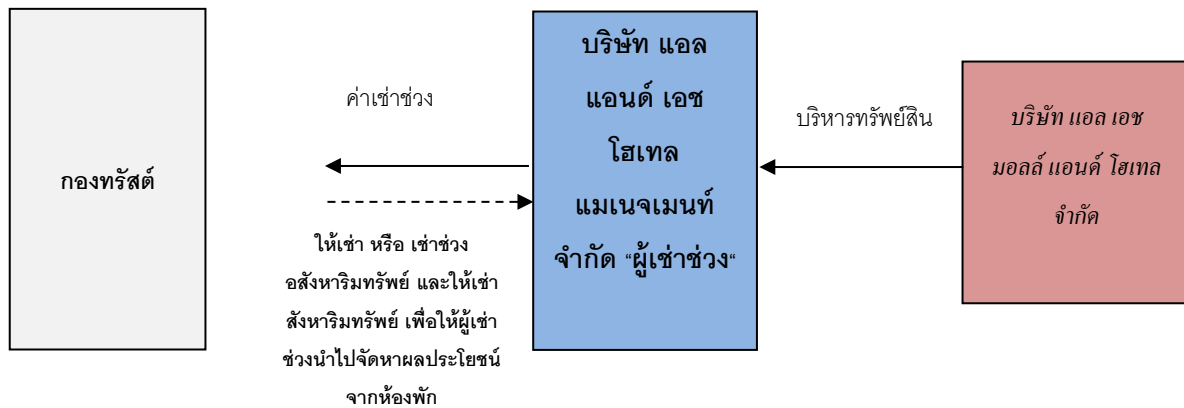
ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2590 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ รถบริการรับ-ส่งลูกค้า (Shuttle Bus) อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคาร โรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน



ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด “บริษัท” โดยบริษัท ได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 โครงการ

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง กับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ข) ดังกล่าวรวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุ สัญญาเช่าช่วงเมื่อ สัญญาเช่าช่วงครบ กำหนด	ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิ เรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไป อีก 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้งานเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้ สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง

	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 2. คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ 3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 – ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป 4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัยด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป (2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว (3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) – (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สิน
--	---

	<p>ที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธสัญญาโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
การชำระค่าเช่า	<p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่า ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการโรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้</p> <p>1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี</p> <p>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>1.1.1 ค่าเช่าคงที่ดั้งเดิม</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ดั้งเดิม ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส</p> <p>1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม</p> <p>เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ดั้งเดิมรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการ</p>

	<p>เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = ก x (ข - ค - ง - จ - ฉ)</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ต้นต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาสนั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันใน</p>
--	--

	<p>ส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว</p> <p>2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา</p> <p>คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่ตั้งขึ้นรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อไปนั้น มีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า</p> <p>โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาตกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน</p> <p>โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม</p> <p>3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี</p> <p>ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพ</p>

	<p>คล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี) 3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารพหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการ</p>
--	--

	<p>อ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ตในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p>การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้

	<p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจ โรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการรายละเอียดลักษณะของทรัพย์สิน โดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p>

	<p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งห้ามทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งห้ามทรัพย์สินที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสิ่งห้ามทรัพย์สินที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะให้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</p> <p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าวโดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมและได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>1. หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว</p>
--	--

หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า 2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่เป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความสะอาดและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น 5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ 6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง 7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว 8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็น
-----------------------	---

	<p>พื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุนายได้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญาหรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

<p>ภ ำ ษี อ ำ ก ร แ ล ะ ค ำ ฐ ร ร ม เนิ ย ม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า
<p>เห ตุ ใน การ สิ้น ส ุด ส ัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง <ul style="list-style-type: none"> (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิคนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป (ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิคนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิคนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิคนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้ (ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่

	<p>กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใด อันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์</p>
--	--

	<p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวต่อไปได้</p>
<p>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มี การต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาดตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <p>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนด</p>

	<p>ระยะเวลาการเช่าอย่างไรก็ดี ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพ้นวิสัย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เล็กน้อย คู่สัญญาขอมไม่สืบลิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ยและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ยและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญาและ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาลบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ย เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาลบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วน of ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาลบับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาลบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาลบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดอย่างใดก็ดี คู่สัญญาตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาลบับนี้เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าวและ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาลบับนี้ ตามลำดับ</p>

	<p>2. หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุข้างต้นเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>
หมายเหตุ	<p>เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือกฎเกณฑ์หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>

2.6 การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	688,532,700 บาท
อัตราดอกเบี้ย	<p>อัตรากำหนด และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1</p> <p>(MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)</p>
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 3 ปี

การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระคืน โดยทยอยผ่อนชำระคืนเป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ 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 ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์ LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ไม่มี

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3

วงเงินกู้	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	460,000,000 บาท

อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และหลังปีที่ 3 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระเงิน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 3,450,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 4,025,000 บาท งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 9,200,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 12,650,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 17,250,000 บาท งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะถือครองสัดส่วนการถือหุ้นทรสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 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 ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 4,200.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 4

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,300,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,140,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตรากงที่ และ/หรือ อัตรอ้างอิง MLR โดยในเดือนที่ 1 ถึงเดือนที่ 42 อัตราดอกเบี้ยกที่ไม่เกินร้อยละ 5 และเดือนที่ 43 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี 6 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 5

วงเงินกู้	ไม่เกิน 4,300,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	3,060,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยกที่ไม่เกินร้อยละ 5
อายุสัญญาเงินกู้	9 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระเมื่อเงินกู้ครบกำหนด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับเพิ่มเติมเพื่อเป็นการรองรับการชำระคืนเงินต้นสัญญาเงินกู้ระยะสั้นฉบับที่ 5

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 6

วงเงินกู้	ไม่เกิน 4,300,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	ยังไม่มีการเบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ และ/หรือ อัตราอ้างอิง MLR โดยในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 และปีที่ 4 จนครบอายุสัญญา อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1 (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนกระทั่งครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี
วัตถุประสงค์	เพื่อรองรับการครบอายุของวงเงิน ฉบับที่ 5

*อย่างไรก็ดีตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เงื่อนไขโดยรวมของสัญญาเงินกู้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ โดยรายละเอียดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้อาจเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จักนำเสนอให้ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงอีกครั้งหนึ่ง

ตารางสรุปการจ่ายคืนเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2563

การชำระคืนเงินต้น (บาท)							
ปี	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 1	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 2	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 3	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 4	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 5	รวม (ฉบับที่ 1-4)	รวม (ฉบับที่ 1-5)
2563	24,100,000	10,350,000	10,350,000	-	3,060,000,000	44,800,000	3,104,800,000

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในปี 2563 โดยจะใช้จำนวนเงินคืนเงินต้น ไม่น้อยกว่า 44,800,000 บาทหรือตามที่ธนาคารผู้ให้กู้เป็นผู้กำหนด (ยอดรวมชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเงินกู้ฉบับ 1-4) เพื่อคำนวณ โดยการชำระคืนเงินต้นจำนวน 3,060,000,000 บาทตามสัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 5 จะมาจากสัญญาเงินกู้ระยะยาว (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) และ/หรือ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในจำนวนรวมไม่เกิน 3,300,000,000 บาท

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นในปี 2563 อาจแตกต่างจากตัวเลขซึ่งแสดงตามสัญญาเงินกู้ตามที่แสดงด้านบนนี้ได้ หากเป็นการบริหารเงินเพื่อรักษาดันทุนทางการเงินที่ลดลง หรือลดภาระการชำระคืนทุนเงินกู้ หรือเพื่อรักษาประโยชน์ตอบแทนให้มีความสม่ำเสมอตลอดจนอื่นๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นสมควรเพื่อช่วยในการบริหารจัดการกองทรัสต์

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2563 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับร้อยละ 4.2 ในปี 2561 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าลดลงร้อยละ 3.2 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 2.2 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.8 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5 – 2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2562 ตามข้อจำกัดจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณ แต่ยังมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันการค้าและความเสี่ยงจากการแยกตัวของสหราชอาณาจักรแบบไร้ข้อตกลง (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของ การใช้จ่ายภาคครัวเรือน และการลงทุนภาคเอกชนและภาครัฐ (3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.5 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4 – 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP

3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

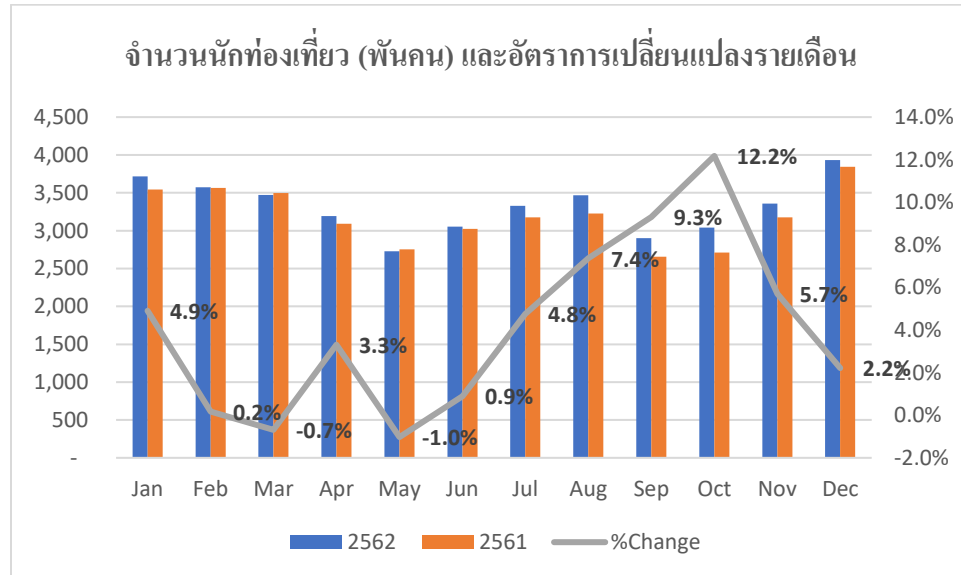
3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่งประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (กรุงเทพฯ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพฯ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตุระกา เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายมาเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตในช่วงที่ผ่านมา และการ

ท่องเที่ยวไทยมีความสำคัญต่อเศรษฐกิจไทยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องเติบโตอย่างชัดเจนในช่วงที่ผ่านมา โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติผ่านระดับ 39.79 ล้านคนในปี 2562

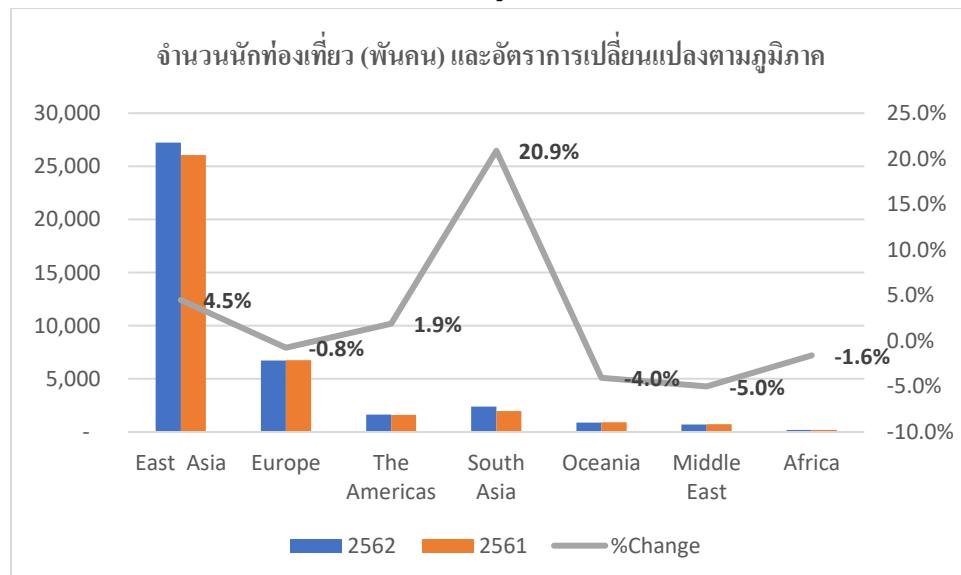
สถิตินักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย

แผนภูมิ 1



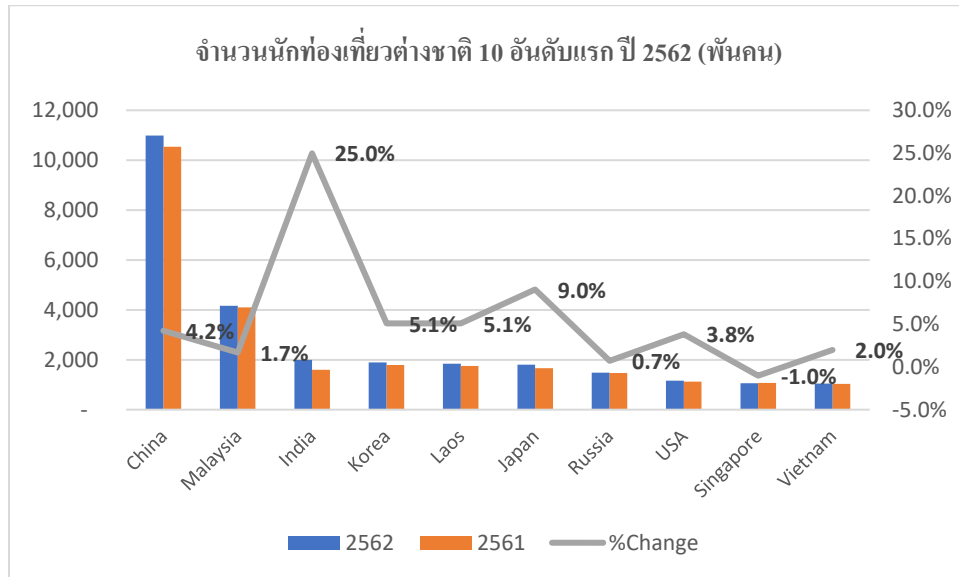
ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 2



ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

แผนภูมิ 3



ที่มา: กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: เป็นข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยตั้งแต่เดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2562 เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 39.7 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่า 1.5 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2561 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.9 โดยนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยมาที่สูงสุดในเดือนธันวาคม คิดเป็นประมาณร้อยละ 9.9 ของนักท่องเที่ยวทั้งปี 2562 และนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยน้อยที่สุดในเดือนพฤษภาคม คิดเป็นประมาณร้อยละ 6.9 ของนักท่องเที่ยวปี 2562 เมื่อเทียบเป็นรายเดือนพบว่ามีการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกเดือน เว้นแต่เดือนมีนาคมและพฤษภาคม 2562 โดยเพิ่มขึ้นระหว่าง ร้อยละ 0.2-12.2 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า และเดือนที่มีปริมาณนักท่องเที่ยวเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นมากที่สุดได้แก่เดือนตุลาคมประมาณร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้า

สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ภูมิภาคเอเชียตะวันออกประมาณร้อยละ 68.5 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2562 และน้อยที่สุดคือภูมิภาคแอฟริกาประมาณร้อยละ 0.5 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดปี 2562 สำหรับภูมิภาคที่เดินทางเข้าประเทศไทยเพิ่มขึ้นและลดลงมากที่สุดระหว่างปี 2562 เมื่อเทียบกับปี 2561 ได้แก่ภูมิภาคเอเชียใต้ประมาณร้อยละ 20.9 และตะวันออกกลางมีอัตราการลดลงประมาณร้อยละ 5.0 โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2562 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลี และ ลาว โดย 10 ประเทศที่มาท่องเที่ยวประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 27.4 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ 69.0 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในปี 2562

แผนภูมิ 4: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจโรงแรมรวมทุกภูมิภาค

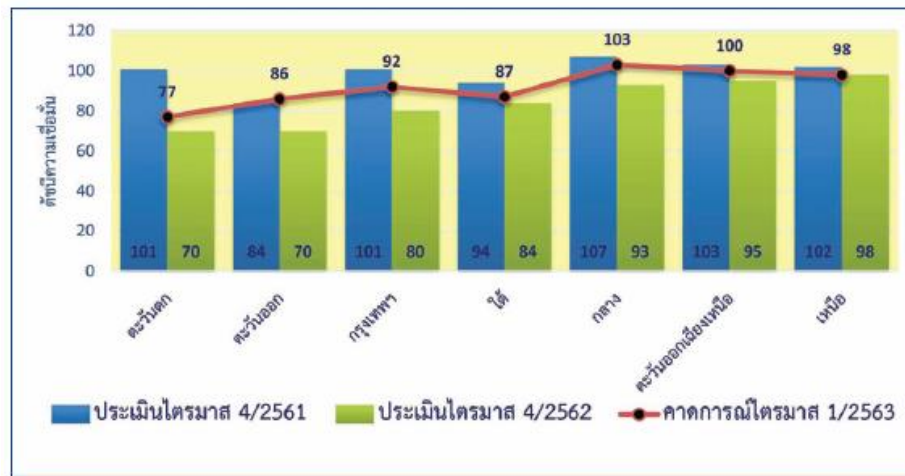


ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

จากการสำรวจความคิดเห็นผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวจำนวนกว่า 600 ราย พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวในไตรมาสที่ 4/2562 อยู่ที่ 88 ต่ำกว่าภาวะปกติที่ 100 และ ลดลงต่ำกว่าช่วงระยะเวลาเดียวกันของ 3 ปีที่ผ่านมา แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีผลประกอบการในไตรมาสนี้ต่ำกว่าช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สะท้อนสถานการณ์ท่องเที่ยวในไตรมาสนี้ต่ำกว่าภาวะปกติ โดยปัจจัยลบมาจากเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศที่อยู่ในช่วงชะลอตัว ส่งผลให้การบริโภคภาคครัวเรือนชะลอตัวและค่าเงินบาทที่แข็งตัวส่งผลให้ค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวปี 2559-2562 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวในประเทศไทย ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ในรูปเงินบาทลดลง นอกจากนี้ระดับการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นส่งผลต่อพฤติกรรมในการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวมีการกระจายตัว การได้ข้อมูลข่าวสารที่สะดวกขึ้นส่งผลให้พฤติกรรมการท่องเที่ยวเปลี่ยนไป เนื่องจากนักท่องเที่ยวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวใหม่ๆ ได้ง่ายขึ้น จึงทำให้นักท่องเที่ยวมีการกระจายตัวไปเที่ยวในสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ๆ มากขึ้น

สำหรับผลการคาดการณ์ในอีก 3 เดือนข้างหน้าพบว่าดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ในไตรมาส 1/2563 อยู่ที่ 94 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวในไตรมาส 1/2563 จะดีขึ้นกว่าไตรมาสนี้ แต่ก็ยังคงอยู่ในภาวะที่ต่ำกว่าช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

แผนภูมิ 5: ดัชนีความเชื่อมั่นธุรกิจท่องเที่ยวแบ่งตามภูมิภาค



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (สทท.)

ไตรมาส 4/2562 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวประเมินสถานการณ์ต่ำกว่าภาวะปกติทุกภาค โดยผู้ประกอบการในภาค ตะวันออกและตะวันตกเป็นกลุ่มที่ประเมินสถานการณ์ต่ำที่สุด (70) โดยอยู่ในระดับต่ำกว่าปกติมาก รองลงมาได้แก่ กรุงเทพฯ (80) ภาคใต้ (84) ภาคกลาง (93) และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (95) และภาคเหนือ (98) ตามลำดับ มีเพียง ผู้ประกอบการในภาคเหนือเท่านั้นที่ประเมินสถานการณ์ใกล้เคียงปกติ

สำหรับผลการคาดการณ์ในอีก 3 เดือนข้างหน้าพบว่าดัชนีความเชื่อมั่นคาดการณ์ในไตรมาส 1/2563 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวส่วนใหญ่ยังคงคาดการณ์สถานการณ์ท่องเที่ยวในอีก 3 เดือนข้างหน้าอยู่ในระดับต่ำกว่าภาวะปกติ โดยเฉพาะผู้ประกอบการในภาคตะวันตก (77) ภาคตะวันออก (86) และภาคใต้ (87) ประเมินสถานการณ์ท่องเที่ยวต่ำกว่าภาวะปกติค่อนข้างมาก ส่วนผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (100) ประเมินสถานการณ์อยู่ในระดับปกติ และภาคเหนือ (98) ประเมินสถานการณ์อยู่ในระดับต่ำกว่าปกติเล็กน้อย ขณะที่ผู้ประกอบการในภาคกลาง (103) คาดการณ์ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวในไตรมาส 1/2563 จะดีกว่าภาวะปกติในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

3.2.2 ตลาดโรงแรมกรุงเทพ

อุปทานปัจจุบันและอนาคต

อ้างอิงข้อมูลจาก CBRE Research จำนวนห้องพักโรงแรมในใจกลางกรุงเทพมหานครมีประมาณ 49,181 ห้อง ในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปี 2561 ที่ 47,091 ห้อง ประมาณ 4.4% โดยอุปทานโรงแรมส่วนมากประมาณ 50% เป็นระดับ Mid-range และส่วนมากประมาณ 50% เช่นกันมีสถานที่ตั้งอยู่บริเวณเพลินจิตและสุขุมวิท

CBRE คาดว่าภายในสิ้นปี 2565 จะมีจำนวนห้องพักโรงแรมเปิดใหม่ในใจกลางกรุงเทพมหานครอีกประมาณ 9,423 ห้อง ทำให้อุปทานในใจกลางกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นอีก 19.2% เป็น 58,604 ห้อง โดยห้องพักที่จะเปิดใหม่ส่วนมากจะเป็น

ระดับ First Class ประมาณ 38% และ Mid-range ประมาณ 34% อย่างไรก็ตามหากพิจารณาเฉพาะในปี 2563 จะมีห้องพักโรงแรมประมาณ 3,500 ห้องเพิ่มเข้ามาในกรุงเทพมหานคร โดยส่วนมากจะเป็นระดับโรงแรมระดับ Luxury

3.2.3 แนวโน้มตลาดโรงแรมกรุงเทพ

อ้างอิงจากผลการสำรวจสุดยอดจุดหมายปลายทางโลกของมาสเตอร์การ์ด (GDCI) ประจำปี 2561 ที่เพิ่งออกรายงานมาเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 ซึ่งประกอบด้วยการสำรวจเพื่อข้อมูลเฉพาะของภูมิภาคคือ ผลสำรวจจุดหมายปลายทางในเอเชียแปซิฟิก หรือ APDI นับเป็นปีที่ 4 แล้วที่กรุงเทพฯ ครองอันดับ 1 อย่างต่อเนื่องในการสำรวจทั่วโลก ซึ่งเป็นการจัดอันดับเมืองในแง่ของจำนวนนักเดินทางจากทั่วโลกที่มาพักแรม การใช้จ่ายใช้สอยในระหว่างเดินทาง และข้อมูลน่าสนใจอื่นๆ กรุงเทพฯ ยังครองอันดับหนึ่งติดต่อกันเป็นปีที่ 9 ในผลสำรวจของเอเชียแปซิฟิกอีกด้วย

อย่างไรก็ดีแนวโน้มตลาดโรงแรมในปี 2563 ยังไม่สู้ดีนัก อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ Covid-19 ในช่วงปลายเดือนมกราคม 2563 ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบการเดินทางท่องเที่ยวชะลอตัวทั่วโลกโดยเฉพาะการเดินทางมายังภูมิภาคอาเซียน โดยคาดว่าจะจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทยจะลดลงอย่างมีนัยยะสำคัญในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2563 ขณะเดียวกันอุปทานห้องพักยังคงเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในใจกลางกรุงเทพมหานคร กอปรกับความขัดแย้งระหว่างประเทศมหาอำนาจต่างๆ ซึ่งอาจมีผลต่อความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยว ทำให้สถานการณ์ธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยยังคงต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ Covid-19 คลี่คลาย กรุงเทพมหานคร ในฐานะ Top Destination อันดับ 1 ของโลก จะเป็นแรงผลักดันให้ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานครฟื้นตัวได้โดยเร็ว

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 ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

นอกจากนี้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ และ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมต่างๆ สามารถเป็นเหตุให้เลื่อน หรือ ยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยได้

มากกว่านั้น การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้นในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผัดผ่อนชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักพบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผัดผ่อนการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในการกำหนดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างผู้เช่าช่วง (บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด) และผู้ให้เช่าช่วง (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์) เกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่าคงที่ และได้รับมติให้แก้ไขสัญญาดังกล่าวในวันที่ 24 เม.ย. 2560 ซึ่งการแก้ไขสัญญาดังกล่าวส่งผลให้ค่าเช่าคงที่ที่ผู้เช่าจะต้องชำระแก่กองทรัสต์ถูกปรับขึ้นเมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งการปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะไม่สามารถปรับลดได้เมื่อผลประกอบการของโครงการต่ำลงจนถึงการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไป การปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวนี้อาจส่งผลต่อการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเป็นต้นทุนการเช่าที่สูงขึ้นสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายนี้ เป็นสัญญาเช่ารูปแบบเดียวกันที่นำมาใช้กับการให้เช่าโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้าระบบประปาlifftเป็นต้นซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินงานเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติเว้นแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหาร โรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ ราชดำริมีสภาพทรัพย์สินที่มีการเปิดดำเนินการประมาณ 6 ปี และ 10 ปี ตามลำดับ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดย และอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ซื้อดอกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ต่ำกว่าที่ซื้อดอกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆรวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่นบริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆกับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้นโดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกหักภาษีที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่นการให้บริการน้ำประปาไฟฟ้าก๊าซปิโตรเลียมเหลวและการบริการกำจัดขยะผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆอันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการ

โรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือ ไม่สามารถบรรลุข้อตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หดลงหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีผู้สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นผู้สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าเป็นผู้สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและ
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**10) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์
พอยต์ ราชดำริ**

โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าทำการปลูกสร้างและ
เช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กับ
สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กองทรัสต์ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวจะไม่ถูกโอน
ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งการที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าหลักดังกล่าว จึงเกิด
ความเสี่ยงหากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าแม้เพียงข้อใดข้อหนึ่ง อาจทำ
ให้สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก กับ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพ
เพอร์ตี้ จำกัด ได้ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย เมื่อสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก จะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปด้วย
เช่นกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงอาคารของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ จาก
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แอล
แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องมีการแสดงเงินสดเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงาน
พระคลังข้างที่) ตลอดอายุสิทธิการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าหลักที่บริษัท
แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องชำระให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) รายเดือนนั้นมี
มูลค่าไม่มาก 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 ฝากเงินเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ดินและอาคาร
หนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) โดยสมุดบัญชีจะจัดเก็บรักษาไว้กับทรัสต์
ของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลได้และสร้างความมั่นใจว่าบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารได้ โดยในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไป
ยังทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการชำระค่าเช่าต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) จากบัญชีของ
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังบริษัท แอล แอนด์ เอช
พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ดำเนินการเพิ่มเงินในบัญชีดังกล่าวเพื่อรักษายอดเงินในบัญชีให้เท่ากับจำนวนค่าเช่า
ที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ต่อไป

2. ทำการดูแลสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกำหนดให้บริษัท แอล
แอนด์ เอช จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้
จำกัด ให้คำรับรองต่อกองทรัสต์ว่าตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงของสิทธิการเช่าของกองทรัสต์

บริษัททั้งสองต่างตกลงที่จะดำเนินการควบคุมดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจะควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมซึ่งรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะมีการตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไปเพื่อให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงสภาพความเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักของโครงการได้

หาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักอันเป็นผลโดยตรงให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 พฤษภาคม 2581 บริษัท แอล แอนด์ เอช จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd แต่ละบริษัทต่างตกลงที่จะดำเนินการจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม ในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และเกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์อาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการตกลงกับผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

12) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์สิ้นสุดลง หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคล

อื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์เดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปอีก 2 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 ปี ตลอดจน ในกรณีที่ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

13) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่อาจส่งผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่า

เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินให้ผู้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งปัจจุบันคือบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเสียภาษีนิติบุคคลจากการดำเนินกิจการตามที่กฎหมายกำหนด

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีมีการปรับปรุงตามยุคสมัยอยู่เสมออันอาจทำให้ภาระทางภาษีของผู้เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้เช่าเหมาอาจต้องรับภาระทางภาษีที่มากขึ้นและอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงต้องรับภาระต้นทุนการเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์มากขึ้นจนอาจส่งผลกระทบทางการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์จะปรึกษาและเจรจากับผู้เช่าเหมาในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้หากการเจรจาดังกล่าวทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการศึกษา วิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน พร้อมจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นประกอบเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาในลำดับต่อไป

4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย การชะลอตัวของธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยรวมทั้งปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ตาม ตลอดจนโรคระบาดต่างๆ เช่น ซาร์ส, เมอร์ส หรือ โควิด-19 อาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของโรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจที่ถดถอย

เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้ามาเข้าพักเป็นนักท่องเที่ยวและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศดังนั้นการดำเนินการกิจการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวนและประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆที่ลดความน่าสนใจของ

ประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวในประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหาร โรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่มลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหากับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

2) ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆรวมทั้งกำลังซื้อการใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญโดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าอาคารสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่างๆที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

3) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่

เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระบับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับ เป็นค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจาก เหตุดังกล่าว

4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับ ทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์ เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้ กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจ จำกัขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมี ความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการ ออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องใน ทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับ ความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูก เรียกชื่อโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิด อุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่ สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือ บุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระเบิด ของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ย ประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดย จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครอง ตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือ ครอบคลุมตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของ กองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอา ประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึง รายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและ การเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้ เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะ ส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

5) **การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก**

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ MRT สถานีสุขุมวิทจุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลักโดยโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ใกล้กับจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ MRT สถานีสุขุมวิทผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิดย้ายยกเลิกก่อสร้างปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจกีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าสนใจและจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ โรงแรมแกรนด์เซ็นเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้กับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใดๆอาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) **การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก**

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

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลัก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินใดๆ อาจลดจำนวนผู้พักอาศัย ผู้มาใช้บริการ หรือผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลัก และทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

7) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกทม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

8) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้ายและสงครามและโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบโดยตรงกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้ความต้องการเช่าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

9) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดหาให้โดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลัก รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้รับการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

10) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลด

ทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

11) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในชอยมหาดเล็กหลวง 1

เนื่องจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่ในชอย มหาดเล็กหลวง 1 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งถูกใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยมีได้มีการจดทะเบียนการระจำยอมให้กับผู้เช่าที่ดินของโครงการดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ชอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริได้ซึ่งอาจทำให้ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการทรัพย์สินได้รับความสะดวกน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้มีการออกหนังสือยินยอมให้แก่บริษัทแอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยระบุให้อาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สามารถใช้ชอยมหาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกได้ และเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก ทางชอยมหาดเล็กหลวง 1 ตามสิทธิที่ได้รับจากหนังสือยินยอมดังกล่าวโดยมิได้เป็นการจดทะเบียนการระจำยอม

12) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และโครงการโรงแรมแกรนด์ 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) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการเงิน (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8)

การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักรวมเกินความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักรวมประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของควมคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุดวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆ และ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพักรวมการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤต ในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่น ๆ เช่นกองทรัสต์อาจไม่สามารถขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักเป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้

ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจ โรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราค่าเช่าห้องพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐโดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนทั้งนี้ กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในรูปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

5) ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่เกิดเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม ซึ่งได้แก่บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหาร โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เฟลินจิตและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันโดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่

ละโครงการและความชอบในสไตส์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้นดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

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 ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้

เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาลดลงของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาลดลงของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีของทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ในปัจจุบันยังไม่มีกรณีเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมีภาระภาษี 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 เท่ากับราคาที่ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ถูกจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดในขณะนั้นๆ

- 3) **มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม**

ในอนาคตกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

- 4) **การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์**

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวว่าหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

- 5) **เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 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) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ไม่ได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. หน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนรวมเป็นผู้ออก

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 2562	12.7565 บาท

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562	19.50 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2562	20.70 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2562	16.00 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562	10,489.44 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	732.20 ล้านบาท

7.2 ข้อมูลผู้ถือหุ้น

7.2.1 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	71,275,310	13.25
2.	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	25,930,900	4.82
3.	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	23,754,800	4.42
4.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ คิวเคนด์ ฟินด์	19,951,740	3.71
5.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,872,100	2.76
6.	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	14,539,900	2.70
7.	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	12,505,300	2.32
8.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้เวลท์ ฟินด์	11,895,459	2.21
9.	นาย พีระ ปัทมวรกุลชัย	11,307,350	2.10
10.	กองทุน ผสมปีชีเนียร์สำหรับวัยเกษียณ	10,096,200	1.88

7.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหุ้นรายใหญ่ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

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

7.2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- 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 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ หากผลประกอบการในปีใด กองทรัสต์มีกำไรจากการดำเนินการในปีสูงกว่างบประมาณที่คาดการณ์ไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจัดตั้งเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพัน จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี เมื่อครบกำหนดหรือก่อนกำหนด แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

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

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

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิรับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

7.3.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.3.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ทั้งนี้ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 11 ธันวาคม 2558 (วันที่กองทรัสต์ถูกจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนทั้งสิ้น 4.1635 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 - 30 มิ.ย. 2559	0.2650	บาท	31 ส.ค. 2559
1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.2375	บาท	30 พ.ย. 2559
1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.2300	บาท	23 มี.ค. 2560
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	0.2300	บาท	28 พ.ค. 2560
1 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.2000	บาท	30 ส.ค. 2560
1 ก.ค. 2560 - 30 ก.ย. 2560	0.2850	บาท	29 พ.ย. 2560
1 ต.ค. 2560 - 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 - 30 มิ.ย. 2561	0.2800	บาท	31 ส.ค. 2561
1 ก.ค. 2561 - 30 ก.ย. 2561	0.3000	บาท	28 พ.ย. 2561
1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.2800	บาท	14 มี.ค. 2562
1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	0.2400	บาท	18 มิ.ย. 2562
1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.2800	บาท	19 ส.ค. 2562
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.3000	บาท	27 พ.ย. 2562
1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	0.2900	บาท	12 มี.ค. 2563

7.3.4 การปรับปรุงค่าเช่าคงที่เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 49/2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลงวันที่ 16 ธ.ค. 2558 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ลงวันที่ 17 พ.ค. 2560 และสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ลงวันที่ 5 มิ.ย. 2560

ต่อมากองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2562 นั้น โดยในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สำหรับทั้ง 3 โครงการ ได้กำหนดให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งจะต้องสอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หมวด 2 ข้อ 10 (3) (ข) (“ประกาศที่ ทอ. 49/2555”) โดยหากค่าเช่าแปรผัน (ค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า) เกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนเงินค่าเช่าคงที่ (ค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า) ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มในไตรมาส 4 ของปีเพื่อให้มั่นใจได้ว่าสัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่ไม่เกินกว่าร้อยละห้าสิบ

อย่างไรก็ดี เนื่องจากผลประกอบการสำหรับปี 2562 เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ จึงไม่มีการปรับปรุงค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้นสำหรับปี 2563 โดยรายละเอียดค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้นสำหรับปี 2563 เป็นดังต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	รวม
ค่าเช่าคงที่ที่ตั้งต้น สำหรับปี 2563	277.79	244.65	224.00	746.44

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทจัดการ

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์ 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

รายละเอียดบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ล 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

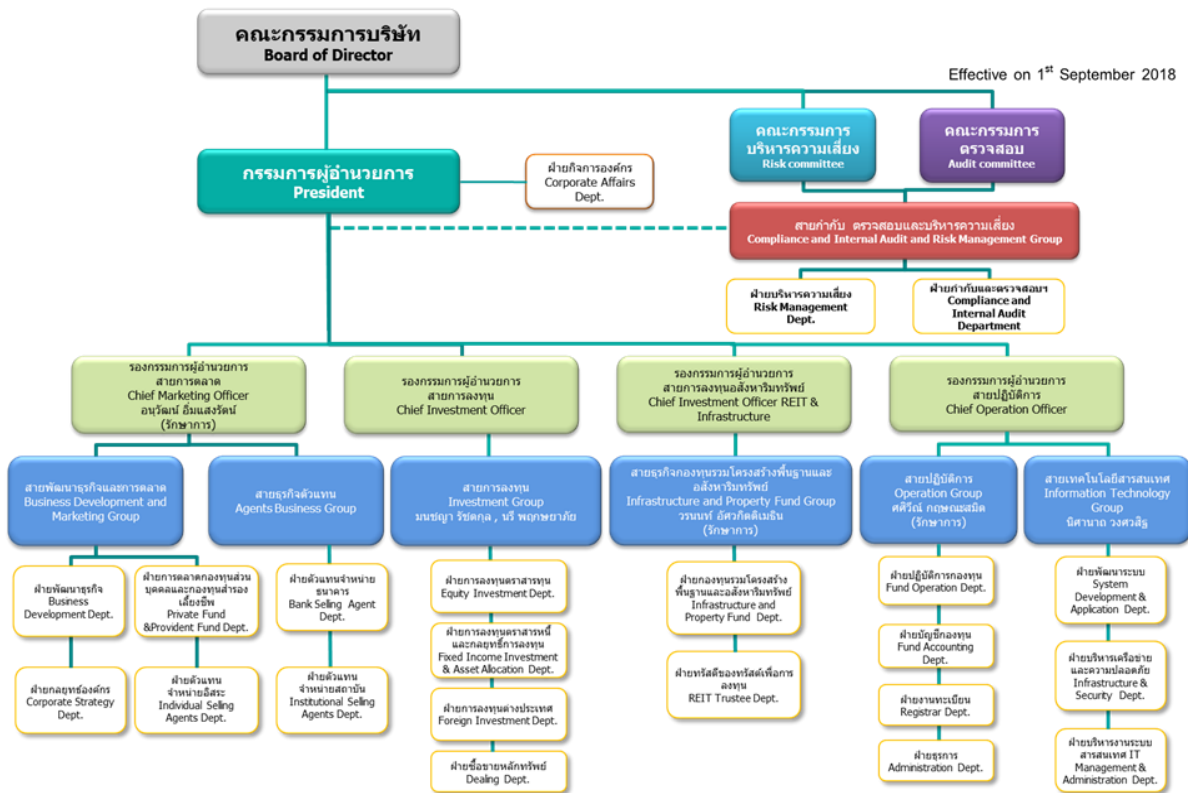
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

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

8.1.1 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทุนยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นี้อาจ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทุนสามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทุนเอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยสายงานหลัก 7 สายงานประกอบด้วย สายพัฒนาธุรกิจ สายธุรกิจตัวแทน สายธุรกิจกองทุนส่วนบุคคล สายการลงทุน สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และอสังหาริมทรัพย์ สายงานปฏิบัติการ และสายกำกับ ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ดังนี้



โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทุนจึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทุนมีคณะทำงานทั้งหมดรวม 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) นางสาวศิริพร พงศธร	กรรมการ
4) นางสาวจุฑามาศ สมบุญชะวีโรจน์	กรรมการ
5) นางระวีวรรณ วัฒนานุกิจ	กรรมการ
6) นางสาวรณนา พุทธประสาท	กรรมการ
7) นางจันทนา กาญจนาคม	กรรมการ
8) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์	กรรมการ
9) นายหลาย กวง-ฮัว	กรรมการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทจัดการ และของหน่วยงานภายนอก ที่เกี่ยวข้องตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัทจัดการ
- กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของบริษัทจัดการ รวมทั้งพิจารณาอนุมัตินโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ และกำกับควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตาม นโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- จัดให้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ จริยธรรมของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติภายในองค์กร
- จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร ให้ความเห็นชอบและติดตามการปฏิบัติงานตามนโยบายดังกล่าว ตลอดจนกำหนดให้มีการทบทวนนโยบายอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- กำหนดแนวทางเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติงานตามข้อกำหนด
- ติดตาม และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทจัดการ ทั้งทางด้านรายงานทางการเงิน และการปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนจัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- ดูแลให้ฝ่ายจัดการรายงาน และจัดให้มีกระบวนการในการรายงานข้อมูลเพื่อให้คณะกรรมการได้รับข้อมูลจากฝ่ายจัดการอย่างเพียงพอที่จะทำให้สามารถปฏิบัติตามอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบได้อย่างสมบูรณ์

- ดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดนโยบายที่สำคัญในการกำกับดูแลการประกอบธุรกิจจัดการกองทุนตามที่
ทางการกำหนด โดยเฉพาะระบบการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยง (Risk Management
Oversight) โดยกำหนดนโยบาย และหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และอนุมัติ
นโยบายดังกล่าว รวมทั้งทบทวน กลยุทธ์การปฏิบัติจริงและนโยบายในเรื่องดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ
- พิจารณาแต่งตั้งและอนุมัติบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อดูแลกิจการของบริษัท
ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- พิจารณาอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ โดยให้เป็นไปตามตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ ซึ่งอนุมัติการ
แก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยคณะกรรมการบริษัท

2. คณะกรรมการตรวจสอบ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปี ของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
รับทราบผลการสอบทานรายงานการตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ และสื่อสารกับฝ่ายจัดการในกรณี
มีข้อสงสัย
2. พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้บริหารฝ่ายกำกับและตรวจสอบการ
ปฏิบัติงาน และพิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เพื่อความเป็นอิสระของ
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
3. สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างน้อยปี
ละ 1 ครั้ง
4. สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มี
ประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัท และประชุมสอบทานกับ
ผู้สอบบัญชี ถึงประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน ปัญหาที่ประสบ
ในการปฏิบัติงาน
6. สอบทานรายงานทางการเงินของบริษัทตามรายงานผู้สอบบัญชีให้มีความถูกต้อง และรับทราบการ
เปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ และรายการปรับปรุงของผู้สอบบัญชี
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท ในกรณีที่มีรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์ตามที่ฝ่ายกำกับตรวจสอบการปฏิบัติงาน หรือผู้สอบบัญชี รวมทั้งให้ความเห็นต่อ
คณะกรรมการเกี่ยวกับรายการดังกล่าว

8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
9. สอบทานและรับทราบการปฏิบัติงานตามหลักจริยธรรม จรรยาบรรณผู้บริหาร พนักงาน และบรรษัทภิบาล
10. พิจารณาให้ความเห็นชอบรายงานการกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ประจำปี (Annual
11. Compliance Report) และหรือรายงานที่เกี่ยวข้อง
12. คณะกรรมการตรวจสอบต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่ไม่มีอำนาจในการจัดการ อย่างน้อย 2 ท่าน และกรรมการอย่างน้อย 1 ท่านต้องมีความรู้ด้านบัญชีหรือการเงิน โดยมีผู้บริหารฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานทำหน้าที่เป็นเลขานุการ
13. คณะกรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งของการเป็นกรรมการบริษัท
14. คณะกรรมการตรวจสอบต้องจัดประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้งเมื่อมีความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุมและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้
15. รับแจ้งข้อเท็จจริงจากผู้สอบบัญชี เมื่อผู้สอบบัญชีพบเหตุการณ์อันควรสงสัยว่า กรรมการผู้จัดการหรือนักลงทุนซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามมาตรา 281/2 วรรคสอง มาตรา 305 มาตรา 306 มาตรา 308 มาตรา 309 มาตรา 310 มาตรา 311 มาตรา 312 หรือมาตรา 313 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และดำเนินการตรวจสอบเหตุการณ์ดังกล่าวต่อไปโดยไม่ชักช้าโดยรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ในเบื้องต้นให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และและผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
16. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบายและหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุน

2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัตถุประสงค์และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. กำกับดูแลทบทวนและให้ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิธีปฏิบัติที่เป็นมาตรฐาน กลยุทธ์และการวัดความเสี่ยงโดยรวม เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงได้นำไปปฏิบัติอย่างเหมาะสม
4. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ
5. อนุมัติหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกปัจจัยต่าง ๆ ในการวิเคราะห์งบการเงิน และการให้น้ำหนักแต่ละปัจจัย โดยจะทบทวนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือ เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและในกรณีที่มีการชี้ขาดการลงคะแนนในวาระที่คะแนนเสียงไม่เป็นเอกฉันท์ ให้สิทธิประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงสามารถออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

4. คณะกรรมการจัดการ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ

1. บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
2. พิจารณากำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น การจัดซื้อ/จัดหาทรัพย์สินของบริษัท การพนักงาน การตลาด เป็นต้น
3. พิจารณากลับกรอง และ/หรือ ให้ความเห็นชอบ แผนปฏิบัติงาน และการจัดสรรงบประมาณของแต่ละสาขางาน
4. พิจารณากำหนดและ/หรือแต่งตั้งพนักงานให้เป็นผู้แทนของบริษัทในองค์กรภายนอก
5. พิจารณากำหนดหลักการในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ และทรัพย์สินประเภทต่าง ๆ ตามมาตรฐานการบัญชีเรื่องวิธีการวัดค่าเงินลงทุน
6. พิจารณาผลการดำเนินการด้านต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ผลการตรวจสอบจากหน่วยงานทั้งภายในและภายนอก การดำเนินการตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท
7. พิจารณาให้ความเห็นชอบการแต่งตั้งบุคคลภายนอก เพื่อทำธุรกรรมร่วมกับบริษัท เช่น การแต่งตั้งของกองทุน ผู้รับฝากทรัพย์สินตัวแทนสนับสนุน (Selling Agent) บริษัทผู้รับมอบหมายงานที่เกี่ยวกับธุรกิจจัดการกองทุน เป็นต้น
8. พิจารณาและอนุมัติค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการพัฒนาผลิตภัณฑ์และการตลาดหรือบริการอื่น ๆ ของบริษัท

9. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการ หรือคณะทำงาน เพื่อดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ตามที่คณะกรรมการจัดการมอบหมาย
10. รับทราบการจัดตั้งกองทุน และค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุน รวมถึงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจดทะเบียนกองทุน เพิ่มทุน แก้ไขโครงการ

5. คณะกรรมการการลงทุน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุน

1. วางกรอบหรือกำหนดกลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนของกองทุน กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
2. พิจารณาการคัดเลือกและประเมิน คู่ค้าตราสารทุน คู่ค้าตราสารหนี้ และการจัดสรรปริมาณการซื้อขายหลักทรัพย์ให้กับคู่ค้า
3. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน และกำกับดูแลติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎเกณฑ์และระเบียบที่กำหนดไว้
4. พิจารณาการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นแทนลูกค้ากองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคลของบริษัท (Proxy Voting)
5. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทุน
6. รับทราบวงเงินลงทุนสูงสุด (Investment Limit) และวงเงินในการทำธุรกรรมกับบริษัทคู่ค้า (Counter Party Limit) ที่สามารถลงทุนได้ในตราสารหนี้ตามความเสี่ยงที่กำหนด (Risk Limit) โดยแยกเป็น Company Limit, Issue Size Limit, Product Limit และจัดสรรให้เป็นไปตามวงเงินที่ได้รับ

6. คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

1. ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของทรัสต์
2. พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน
3. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะลงทุน
4. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
5. พิจารณาอนุมัติการคัดเลือก Service Provider ต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
6. พิจารณาอนุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7. พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
8. พิจารณาอนุมัติผู้รับประกันรายได้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การ Outsource หน้าที่งาน

บริษัทจัดการได้ Outsource งานในบางหน่วยงานให้กับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในการเป็นที่ปรึกษาและดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่กำหนดไว้

สำหรับงานด้านบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนได้มอบหมายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องและมีประสบการณ์ปฏิบัติหน้าที่นั้น ๆ ในการบริหารและดูแลรักษาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะสร้างรายได้ให้เป็นไปตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินกิจการ 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) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และรับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัสต์
- (7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3

1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
 - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2(1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของคนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
 - 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของคนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาฯ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
 - 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาสิ่งใดในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ 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 ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้าง

อสังหาริมทรัพย์ (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 ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเชิงผู้ประกอบการวิชาชีพ 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 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นเฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น 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 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจาก

ทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครอง ความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 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 และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
- 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมของสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับ โอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัสต์ เพื่อทำให้ทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต 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 รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

- 2.10 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากทรัพย์สินหลักในนามของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์และนำเสนอภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าพื้นที่หรือคู่สัญญาใดๆ ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก
- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน ประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแนบประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็มโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนและกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์กองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผยเช่นเจ้าหนี้ลูกหนี้ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกันการถือหุ้นระหว่างกันหรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกันการให้หรือรับบริการการซื้อขายระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กันเป็นต้น

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

- (12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่าผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงานการเงินโดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง ราชานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญา ร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของ เจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักจะกระทำได้โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่า รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้บุคคลภายนอกผู้ให้บริการ และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ และ/หรือ ผู้รับบริการปฏิบัติตาม หน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างการให้บริการ สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึง การควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินประกันการตกแต่งภายในพื้นที่เช่า (ถ้า มี)
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักให้มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์ และเจ้าของทรัพย์สินหลัก

8.1.4 บุคลากร

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 83 คน โดย จำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลัก มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวน บุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์	4	นายวรรณท์ อัสวักคิตเมธิน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ /ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 15 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
		นายปรุติ สมบัติ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน และอสังหาริมทรัพย์ 11 ปี
		นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนากุล	ผู้จัดการ / ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 7 ปี
		นายพลภัฏฐ์ เลิศพชาพงศ์	ผู้จัดการ / ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์/ผู้ช่วยผู้จัดการกองทรัสต์ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และ อสังหาริมทรัพย์ 4 ปี
ฝ่ายการลงทุนกองทุนรวมและ กองทุนส่วนบุคคล	1	นายอานุภาพ โฉมศรี	ผู้อำนวยการและผู้จัดการกองทุน ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน 8 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	3	นางสาวมณิสร เอกโยธินวงศ์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 16 ปี และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 4 ปี
สายปฏิบัติการ	1	นางสาวศศิวิทย์ ฤกษ์ณะสมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 23 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	3	นางสาวศศิวิทย์ ฤกษ์ณะสมิต	ผู้อำนวยการอาวุโส และรักษาการผู้ช่วย กรรมการผู้จัดการ สายปฏิบัติการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 23 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายบัญชีกองทุน	5	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 18 ปี
ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	7	นางสาวนิศานาด วงศ์วิสิฐ	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 29 ปี
สายกำกับ ตรวจสอบและ บริหารความเสี่ยง	1	นางสาวภาวนุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ การปฏิบัติงาน 28 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 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

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 เฮาส์ 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 (กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี)

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ของโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 26 ปี โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 97,905 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถ และส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับกิจการศูนย์การค้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก 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 เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
 - (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
 - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่า การดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
 - (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
 - (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 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
 - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้อื่นดำเนินการได้
 - (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) 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.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่decessor
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (11) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง
- (21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 8.3.2 (23)
- (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่เป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว

- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัสต์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

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 สำนักงานอวิญจำกัด
 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

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีผู้ดูแลผลประโยชน์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์อีกด้วย

โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้มีการ จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงาน ด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

1)นางจันทนา กาญจนาคม	ประธานกรรมการ
2)นายมนรัฐ ผดูลิทธิ	กรรมการ
3)นายวรรณท์ อัสวาทิตเมธิน	กรรมการ
5)นายปรวดี สมบัติ	กรรมการ

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

9.3 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
 - 1.1. การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้สายการลงทุนที่ต้องทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน 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 กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอนดังนี้
 - 4.1. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (BonanzaInvestment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติเพื่อทุกครั้งที่ฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติ จากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
 - 4.2. กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ การกำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ กำหนดบนพื้นฐานว่า กรรมการไม่ได้ปฏิบัติงานประจำวัน (Day to day operation) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าถึงฐานข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนทุกวัน

ได้ยกเว้นในกรณีที่มีเหตุจำเป็นได้แก่ การผิณัดชำระหนี้ของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ เป็นต้น และมีการรายงานรายชื่อบริษัทดังกล่าวเข้าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยที่ข้อมูลดังกล่าวยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะ รายชื่อบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ที่ผิณัดชำระหนี้ นั้นจะต้องขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ซึ่งฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานต้องติดตามการทำการุกรรมที่ เกี่ยวโยงกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องจำกัดการทำการุกรรมที่ เกี่ยวโยงกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Restricted List) ด้วย

9.4 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

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

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์(หากมี)	<ul style="list-style-type: none"> ระบบวิเคราะห์ความมั่นคงทางการเงินและความสามารถในการหารายได้
ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	<ul style="list-style-type: none"> การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในผู้จัดการกองทรัสต์เอง
ระบบในการติดตามดูแลให้บุคคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ	<ul style="list-style-type: none"> ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม ระบบงานของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
ระบบงานปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ ระบบการกำกับของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน ระบบการทำประกันภัยสำหรับความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท

9.5 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และ มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องระหว่างผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย

9.6 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ร่วมเข้าลงทุน โดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และ มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 3) จัดให้มีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดให้มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือติดตามผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากงบการเงินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส ทั้งด้านการจัดเก็บรายได้และการจัดการค่าใช้จ่าย
- 5) มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

9.7 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

9.8 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

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

9.9 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

9.9.1. รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.9.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหุ้นลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

9.9.3 รายงานเหตุการณ์อื่นๆตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง เว็บไซต์ www.set.or.th

9.10 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- (ข) การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์

2. เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เองก็ได้

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น และจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

องค์ประชุม

- (ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกัน ไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลาค่ำไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและ]จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ตาม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
- 3) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.11 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.12 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมสอบบัญชีให้กับบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด ตามที่ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 0.80 ล้านบาท

9.13 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 2562 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 ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบายระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย

กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงาน โดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสียหายที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาพร้อมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว ภาวนุช เอี่ยมนวชาต

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	เม.ย. 2019 – ปัจจุบัน
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	เม.ย. 2007 - มี.ค. 2019
บริษัทหลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	รองผู้อำนวยการ	เม.ย. 2006 - เม.ย. 2007
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้จัดการ	พ.ค. 2005 - มี.ค. 2006
สำนักงานคณะกรรมการกำกับ	เจ้าหน้าที่บริหาร	ก.ค. 1992 – เม.ย. 2005
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์		

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยง

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 และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP
3. บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LHMH”) (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก รีเทลเอสเตท จำกัด)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHMH
4. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ให้กู้เงิน เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LHFUND”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 21.88 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFUND

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
6. 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
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. 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. 2562

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
LHMH	กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 โดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และซื้ออสังหาริมทรัพย์ใน จาก LHMH	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ กล่าวคือ ซอยทองหล่อ ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ(CBD) ของกรุงเทพมหานคร ตลอดจน โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 มีความหลากหลายของการให้บริการ และพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทันสมัย จึงถือได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ในการจัดหารายได้และกระจายแหล่งรายได้ให้กับกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ดียิ่งขึ้น

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
LHH	กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่ LHH เพื่อนำไปประกอบธุรกิจกิจการโรงแรม และ LHH จะดำเนินการแต่งตั้งให้ LHMH เป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ต่อไป	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (อิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ให้เช่า) อีกทั้งยังมีกระบวนการปรับค่าเช่าคงที่เพิ่มขึ้นที่ชัดเจนในกรณีที่สัดส่วนค่าเช่าแปรผันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของค่าเช่าคงที่ทำให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งอิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
LHBANK	กองทรัสต์กู้ยืมเงินจาก LH Bank เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย	อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะต้องชำระสำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียง ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
			เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
LHFUND	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุใน สัญญาผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านระบบการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้รับระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
 - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- 4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรม และมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
 - นอกจากนั้นกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือนุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

12.1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2562

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
SCB	กองทรัสต์กู้ยืมเงินบางส่วนจาก SCB เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และต้นทุนในการลงทุนต่ำลง เมื่อเทียบกับการ	อัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์จะต้องชำระสำหรับการกู้ยืมเงินครั้งนี้ อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินของลูกค้านิติที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียง ซึ่ง

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
		เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย	ต่ำกว่าต้นทุนเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์จึงเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ SCB และบริษัทในกลุ่ม (ทรัสต์) มีระบบงานและมาตรการในการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลระหว่างหน่วยงานที่มีผลประโยชน์ทับซ้อน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันปัญหาทางด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
SCBAM	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

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

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. 62)	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. 62)	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 2562

งบการเงินประจำปี 2562 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516 จาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2563 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2562

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	12,199,495,010	96.29%	7,961,000,000	94.94%	7,911,000,000	95.88%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	227,220,739	1.79%	205,508,776	2.45%	84,443,647	1.02%
เงินฝากธนาคาร	938,692	0.01%	280,544	0.00%	108,045	0.00%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	233,601,435	1.84%	181,273,311	2.16%	191,269,233	2.32%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	142	0.00%	30	0.00%	29	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	733,658	0.01%	730,953	0.01%	2,620,567	0.03%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	36,648,602	0.44%	58,676,221	0.71%
สินทรัพย์อื่น	7,264,501	0.06%	309,129	0.00%	2,851,225	0.04%
รวมสินทรัพย์	12,669,254,177	100.00%	8,385,751,345	100.00%	8,250,968,967	100.00%
หนี้สิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,807,592	0.14%	7,986,968	0.10%	3,205,532	0.04%
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,727,876,700	21.53%	1,608,532,700	19.18%	1,608,532,700	19.50%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000,000	24.15%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	1,545,723	0.01%	1,091,498	0.01%	1,099,006	0.01%
รวมหนี้สิน	5,807,230,015	45.84%	1,617,611,166	19.29%	1,612,837,238	19.55%
สินทรัพย์สุทธิ	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	6,051,964,000	47.77%	6,051,964,000	72.17%	6,051,964,000	73.35%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	810,060,162	6.39%	716,176,179	8.54%	586,167,729	7.10%
สินทรัพย์สุทธิ	6,862,024,162	54.16%	6,768,140,179	80.71%	6,638,131,729	80.45%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	12.7565		12.5820		12.3403	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562		วันที่ 1 มกราคม 2561 - วันที่ 31 ธันวาคม 2561		วันที่ 1 มกราคม 2560 - วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้จากการลงทุน						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	812,573,017	99.49%	770,360,705	99.71%	599,332,166	99.82%
รายได้ดอกเบี้ย	3,934,228	0.48%	2,193,963	0.28%	1,093,627	0.18%
รายได้อื่น	205,607	0.03%	86,916	0.01%	-	0.00%
รวมรายได้	816,712,852	100.00%	772,641,584	100.00%	600,425,793	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการเช่า	23,271,719	2.85%	11,816,295	1.53%	1,953,237	0.33%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,644,843	1.18%	8,930,376	1.16%	6,822,490	1.14%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,977,114	0.85%	6,376,481	0.83%	4,845,810	0.81%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022,759	0.25%	2,020,897	0.26%	1,683,016	0.28%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,007,997	1.23%	1,075,328	0.14%	1,951,328	0.32%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40,535,445	4.96%	24,148,169	3.13%	18,709,494	3.12%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	77,744,016	9.52%	61,084,583	7.91%	43,539,268	7.25%
รวมค่าใช้จ่าย	170,203,893	20.84%	115,452,129	14.94%	79,504,643	13.24%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	646,508,959	79.16%	657,189,455	85.06%	520,921,150	86.76%
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	57,407		4,363		2,607	
รายการกำไรสุทธิตั้งแต่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	39,029,507		50,002,685		278,844,000	
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	39,086,914		50,007,048		278,846,607	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	685,595,873		707,196,503		799,767,757	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,521,775,054)	638,235,504	(3,387,211,612)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,522,433,202	(638,063,005)	3,386,948,271
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	658,148	172,499	(263,341)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	280,544	108,045	371,386
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	938,692	280,544	108,045

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ (Management Discussion and Analysis)

14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 816.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2561 ประมาณร้อยละ 5.7 หรือประมาณ 44.07 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากรายได้ที่เพิ่มของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 812.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2561 ประมาณร้อยละ 5.5 หรือ 42.21 ล้านบาท ทั้งนี้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวส่วนหนึ่งมาจากค่าเช่าและค่าบริการของ โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ณ วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ประมาณ 33.76 ล้านบาท

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 170.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 115.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 หรือประมาณ 54.75 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ทั้งนี้ สำหรับปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ 1) ค่าใช้จ่ายในบริหาร 40.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 24.15 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการรับรู้ค่าใช้จ่ายรอตัดจำหน่ายส่วนที่ยังคงค้างอยู่สำหรับการระดมทุนเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริเมื่อปี 2560 2) ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ 28.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 18.40 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่มในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ทำให้ขนาดของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นและมีค่าใช้จ่าย

ส่วนของค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เพิ่มขึ้นตามมาเป็นลำดับ เช่น ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และ กฎหมาย เป็นต้น และ 3) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 77.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 61.08 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์ภาระการชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้นตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ระยะยาวต่างๆ

ว่าด้วยเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวมาข้างต้นทำให้ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 646.51 ล้านบาท ลดลงจาก 657.19 ล้านบาท ประมาณ ร้อยละ 1.6 หรือประมาณ 10.68 ล้านบาท ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 39.09 ล้านบาท สำหรับปี 2562 ทำให้โดยรวมปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 685.60 ล้านบาท ลดลงจาก 707.20 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 3.1 หรือประมาณ 21.60 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 6,862.02 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.7565 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 6,768.14 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.5820 บาทต่อหน่วย

14.2 การวิเคราะห์ข้อมูลที่มีสาระสำคัญ

14.2.1 ภาพรวมของการดำเนินงานและการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ

ตารางอัตราส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	6,862,024,162	6,768,140,179	6,638,131,729
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	2.50	1.72	1.52
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	12.00	11.51	11.46
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	61.54	49.00	71.83
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	6,803,366,971	6,714,588,449	5,240,310,310

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อ โดยมีสัญญาขายคืนหรือการขาย โดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ต้องนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14.2.2 ความสามารถในการทำกำไร

รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากรายได้หลัก 2 ประเภทได้แก่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้ดอกเบี้ย โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 3 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562) ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ค่าเช่านับแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562)) และโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ค่าเช่านับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562) เป็นค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบผลประกอบการปี 2562 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 ทั้งสิ้น 812.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบผลประกอบการปี 2561 ที่ 770.36 ล้านบาท เนื่องจากการผลประกอบการของสินทรัพย์ลงทุนที่ดีขึ้น กอปรกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 และซื้อสังหาริมทรัพย์ของโครงการ จากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วยค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) และค่าเช่าที่อ้างอิงจากผลประกอบการ (ค่าเช่าแปรผัน)

ค่าใช้จ่าย

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 170.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 115.45 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 หรือประมาณ 54.75 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังกล่าวนี้เป็นการเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการปรับปรุงและซื้อทรัพย์สินใหม่ทดแทนทรัพย์สินที่เสื่อมสภาพ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2562 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 685.60 ล้านบาท ลดลงจาก 707.20 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 3.1 หรือประมาณ 21.60 ล้านบาท

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตรากำไรขั้นต้น	97.14%	98.47%	99.67%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	88.68%	92.96%	94.01%
อัตรากำไรอื่น	0.51%	0.30%	0.18%
อัตรากำไรสุทธิ	79.16%	85.06%	86.76%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	9.42%	9.71%	7.85%

การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

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

ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม	วันที่ 1 มกราคม 2562 - วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,644,843
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,977,114
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022,759
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,007,997

14.2.3 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางราคาประเมิน โดยวิธี Income Approach ปี 2562

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2562	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอมนอล 21	4,157 ล้านบาท	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	13 พฤษภาคม 2562
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,843 ล้านบาท	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	8 สิงหาคม 2562
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,830 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	1 สิงหาคม 2562
	3,826 ล้านบาท	บริษัท เซาท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	22 กรกฎาคม 2562

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	5.10%	7.84%	6.31%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.06	0.09	0.07

ลูกหนี้จากการให้เช่า และ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 รวม 233.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 181.27 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และมีลูกหนี้จากดอกเบี้ยประมาณ 142 บาท เพิ่มขึ้นจาก 30 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ของโครงการจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ค้างรับจากการให้เช่าสำหรับ 3 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพิ่มขึ้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์มีการปรับตัวลดลง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นร้อยละ 5.1 จากร้อยละ 7.84 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ซึ่งทำให้สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 2 โครงการ เป็น 3 โครงการ อย่างไรก็ดี รายได้จากการลงทุนสุทธิที่เป็นผลมาจากการให้เช่าโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 จะเป็นสำหรับช่วงตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เท่านั้น ทำให้การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นน้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมในปี 2562

14.2.4 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 5,807.23 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 17.81 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 2,727.88 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะสั้น 3,060.00 ล้านบาท แล หนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.55 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,617.61 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่ายประมาณ 7.99 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,608.53 ล้านบาท, แล หนี้สินหมุนเวียนอื่น 1.09 ล้านบาท โดยไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นในปีดังกล่าว ทั้งนี้เงินกู้ยืมทั้งระยะยาวและระยะสั้นนำมาใช้สำหรับการลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง	24.27	46.79	78.98
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว	12.12	20.00	44.46
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	3.48	4.25	3.13

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีอัตราส่วนอยู่ที่ 24.27 เท่า ลดลงจาก 46.79 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน

กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 12.12 เท่า ลดลงจาก 20.00 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียน ทั้งนี้เนื่องจากกองทรัสต์มีฐานของหนี้สินหมุนเวียนไม่สูงเท่ากับฐานของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็วทำให้การเพิ่มขึ้นของจำนวนเงินที่เท่ากันมีผลกระทบต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนเร็ว

กองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อยู่ที่ 3.48 เท่า ลดลงจาก 4.25 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการระหว่างรอบผลประกอบการปี 2562 ระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 ส่วนหนึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 ตั้งแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและค่าบริการค้างรับเต็มไตรมาส จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

14.2.5 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

14.2.5.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

เงินสด เงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 0.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 0.28 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 227.22 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 205.51 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.96	0.27	0.27
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.84	0.24	0.24
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	9.32	11.76	12.96
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%)	95.40%	90.06%	90.45%

ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2562 บาท	31 ธันวาคม 2561 บาท	31 ธันวาคม 2560 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,521,775,054)	638,235,504	(3,387,211,612)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,522,433,202	(638,063,005)	3,386,948,271
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	658,148	172,499	(263,341)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	280,544	108,045	371,386
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	938,692	280,544	108,045

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดรับมาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 3,522.43 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการกู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพื่อการใช้ไปในการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 เปรียบเทียบกับปี 2561 ซึ่งกองทรัสต์มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวนประมาณ 638.06 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิในปี 2562 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 3,521.78 ล้านบาท โดยหลักเกิดจากการใช้ไปในการลงทุนในโครงการ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุมวิท 55 จากเดิมในปี 2561 รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 มีเงินสดมาจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิทั้งสิ้น 638.24 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 0.66 ล้านบาท โดย ณ วันสิ้นงวดมีเงินสดคงเหลือทั้งสิ้นจำนวน 0.94 ล้านบาท

14.2.5.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับปี 2562 จำนวนประมาณ 22.13 ล้านบาท

14.2.5.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ในปี 2562 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินเพิ่มเติมจากสถาบันการเงินสองแห่ง เป็นจำนวน 4,200 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยแบ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 3,060 และ 1,140 ล้านบาท ตามลำดับ

14.2.5.4 ความสามารถในการชำระหนี้และการปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืม (Covenant) และภาระผูกพันที่สำคัญ

ในปี 2562 กองทรัสต์ชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 แล้วจำนวน 20.66 ล้านบาท โดยในปี 2563 กองทรัสต์มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส สำหรับเงินกู้ฉบับที่ 1 ประมาณ 24.10 ล้านบาท จะต้องชำระคืนทั้งหมดในปี 2571 และสำหรับเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3 มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสเช่นกัน โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกจำนวนรวมประมาณ 7 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2573

นอกจากนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อเข้าลงทุนในโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ทำให้กองทรัสต์ มีภาระต้องชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเพิ่มเติม โดยสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 4 เป็นสัญญาเงินกู้ระยะยาว มีกำหนดการชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2566 และชำระต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส อย่างไรก็ตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 5 ซึ่งเป็นสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาในเดือนสิงหาคม 2563 กองทรัสต์ได้มีสัญญาเงินกู้ระยะยาวอีกฉบับ (สัญญาเงินกู้ฉบับที่ 6) ในวงเงินเดียวกันเพื่อรองรับการชำระคืนเงินต้นสำหรับสัญญาดังกล่าวแล้ว

14.2.6 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 685.60 ล้านบาท โดยมีการปรับปรุงกำไรสุทธิ 1 รายการซึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนซึ่งสำหรับปี 2562 ได้แก่รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จำนวน 39.09 ล้านบาท

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2562
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.1100
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.1100
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	1.1100
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	1.1100
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ สิ้นวันที่ 30 ธันวาคม 2562* (19.50 บาท ต่อหน่วย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	5.69
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	5.69

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

15. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

อ้างอิงข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบรุนแรงต่อภาคการท่องเที่ยวของไทย โดยนับตั้งแต่วันที่ 24 มกราคม 2563 (ซึ่งเป็นวันแรกที่ทางการจีนประกาศให้บริษัทนำเที่ยวจีนยุติการดำเนินกิจกรรมต่างประเทศ) จนถึงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 33.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนนักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 76.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม ผลกระทบทางตรงจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 ต่อการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การหยุดงานในประเทศจีนซึ่งจะส่งผลกระทบผ่านห่วงโซ่อุปทานการผลิตและอุปสรรคในการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ และผลกระทบทางอ้อมผ่านการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนและเศรษฐกิจโลกในภาพรวมยังมีความไม่แน่นอนอยู่สูง โดยขึ้นอยู่กับ (1) ระยะเวลาในการระบาด (2) ความรุนแรงของการแพร่ระบาด และ (3) มาตรการควบคุมสถานการณ์ของประเทศที่มีการระบาดของไวรัสโควิด-19 (เช่น การหยุดงาน และการห้ามประชาชนเดินทางออกนอกประเทศ) อย่างไรก็ตาม ภายใต้สมมติฐานเทียบเคียงระยะเวลารูปแบบ และขนาดผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงการระบาดของโรคโคโรนาไวรัสสายพันธุ์กลุ่มอาการทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (SARS) ที่แพร่ระบาดในปี 2546 สามารถคาดว่าจำนวนผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศจีนจะเข้าสู่จุดสูงสุดในช่วงเดือนมีนาคมก่อนที่จะสิ้นสุดลงและทำให้ทางการจีนยกเลิกมาตรการห้ามการเดินทางออกนอกประเทศในช่วงต้นเดือนพฤษภาคม (ระยะเวลา 4 เดือนนับจากวันที่ 30 มกราคม 2563) ซึ่งองค์การอนามัยโลก (WHO) ประกาศให้เป็นสถานการณ์ฉุกเฉิน

ด้านสาธารณสุขโลก) ซึ่งมีแนวโน้มที่จะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามายังประเทศไทยในไตรมาสแรกลดลงร้อยละ 31.58 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 50.5 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ ลดลงร้อยละ 23.8) ก่อนที่จะฟื้นกลับมาลงในช่วงไตรมาสที่สองเป็นการลดลงร้อยละ 4.2 (นักท่องเที่ยวจีนลดลงร้อยละ 20.1 และนักท่องเที่ยวอื่น ๆ กลับมาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1) ซึ่งจะส่งผลให้รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงจากปีที่ผ่านมาประมาณ 150,000 ล้านบาท ในขณะที่ผลกระทบต่อห่วงโซ่การผลิตและอุปสรรคด้านการขนส่งสินค้ายังมีแนวโน้มที่จะอยู่ในขอบเขตจำกัดตามแผนการเปิดหน่วยงานต่าง ๆ ในประเทศจีนภายในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2563



รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkom) (นางสาวรัชนี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท ¹	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9,644.84	0.14	ไม่เกิน 2.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,022.76	0.03	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	6,977.11	0.10	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมการบริหารอาคาร	-	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	10,008.00	0.15	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	-	0.00	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายคอกเบี้ย	77,744.02	1.14	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนการเช่า	23,271.72	0.34	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	40,535.44	0.60	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	170,203.89	2.50	

หมายเหตุ

1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายเดือนโดยคำนวณจากวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 6,803,366,971 บาท

รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจาก กองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุ ในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 12,199 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.29 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมถึง

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ
- พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน
- พิจารณาความสม่าเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว
- ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ
- สอบทานข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น

- สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับ

หลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่ง ข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 7 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7, 15	12,199,495,010	7,961,000,000
(ราคาทุน 2562: 11,742,786,069 บาท และ			
2561: 7,543,291,059 บาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		227,220,739	205,508,776
(ราคาทุน 2562: 227,180,143 บาท และ			
2561: 205,497,687 บาท)			
เงินฝากธนาคาร	8, 15	938,692	280,544
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9, 15	233,601,435	181,273,311
จากดอกเบี้ย		142	30
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		733,658	730,953
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี		-	36,648,602
สินทรัพย์อื่น		7,264,501	309,129
รวมสินทรัพย์		12,669,254,177	8,385,751,345

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		17,807,592	7,986,968
เงินกู้ยืมระยะสั้น	10, 15	3,060,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 15	2,727,876,700	1,608,532,700
หนี้สินอื่น		1,545,723	1,091,498
รวมหนี้สิน		5,807,230,015	1,617,611,166
สินทรัพย์สุทธิ		6,862,024,162	6,768,140,179
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		6,051,964,000	6,051,964,000
กำไรสะสม	12	810,060,162	716,176,179
สินทรัพย์สุทธิ		6,862,024,162	6,768,140,179
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		12.7565	12.5820
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		537,919,900	537,919,900

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นายวรนนท์ อัสวักิตติเมธิน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์



(นางนฤมล เส้นทอง)

ผู้อำนวยการ

ฝ่ายบัญชีกองทุน

ทรัพย์สินทางการเงินในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2562		2561	
					มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)								
โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่ตั้ง สุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ	47,298 ตร.ม.				4,157,000,000	33.45	4,139,000,000	50.68
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ								
โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ์ ที่ตั้ง ขอบหมากเหล็กกลาง 1 ถนนราชดำริ์	66,628 ตร.ม.				3,843,000,000	30.93	3,822,000,000	46.80
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ								
โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่ตั้ง สุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ	42,920 ตร.ม.				4,199,495,010	33.79	-	-
เขตวัฒนา กรุงเทพฯ					12,199,495,010	98.17	7,961,000,000	97.48
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์								
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
พันธบัตร								
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB19221A	21 กุมภาพันธ์ 2562	1.380	-	-	155,699,776	1.91
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB19404A	4 เมษายน 2562	1.505	-	-	49,809,000	0.61
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20109A	9 มกราคม 2563	1.258	4,998,622	0.04	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20109B	9 มกราคม 2563	1.305	4,998,570	0.04	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20116B	16 มกราคม 2563	1.410	6,995,946	0.06	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20123B	23 มกราคม 2563	1.425	10,990,560	0.09	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20130A	30 มกราคม 2563	1.250	3,996,031	0.03	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20130B	30 มกราคม 2563	1.250	4,995,039	0.04	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20206B	6 กุมภาพันธ์ 2563	1.288	8,988,586	0.07	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20430A	30 เมษายน 2563	1.171	151,416,966	1.22	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย		CB20618A	18 มิถุนายน 2563	1.155	29,840,419	0.24	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					227,220,739	1.83	205,508,776	2.52
รวมเงินลงทุน					12,426,715,749	100.00	8,166,508,776	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	7.3, 15, 18	812,573,017	770,360,705
รายได้ดอกเบี้ย		3,934,228	2,193,963
รายได้อื่น		205,607	86,916
รวมรายได้		816,712,852	772,641,584
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการเช่า		23,271,719	11,816,295
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	14.1, 15	9,644,843	8,930,376
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14.2, 15	6,977,114	6,376,481
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3	2,022,759	2,020,897
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		10,007,997	1,075,328
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		40,535,445	24,148,169
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	15	77,744,016	61,084,583
รวมค่าใช้จ่าย		170,203,893	115,452,129
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		646,508,959	657,189,455
รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		57,407	4,363
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		39,029,507	50,002,685
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		39,086,914	50,007,048
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		685,595,873	707,196,503

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		646,508,959	657,189,455
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		57,407	4,363
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		39,029,507	50,002,685
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		685,595,873	707,196,503
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	13	(591,711,890)	(577,188,053)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		93,883,983	130,008,450
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		6,768,140,179	6,638,131,729
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		6,862,024,162	6,768,140,179

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	685,595,873	707,196,503
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,199,495,010)	-
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,769,491,612)	(711,093,092)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,751,744,117	592,198,245
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	(52,328,124)	9,995,922
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(112)	(1)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(2,705)	1,889,614
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(6,955,372)	2,542,096
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,724,484)	4,571,805
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	454,225	(7,508)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	36,648,602	22,027,619
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(3,877,554)	(2,163,234)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	77,744,016	61,084,583
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(57,407)	(4,363)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(39,029,507)	(50,002,685)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,521,775,054)	638,235,504
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,140,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(20,656,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(65,198,908)	(60,874,952)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(591,711,890)	(577,188,053)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,522,433,202	(638,063,005)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	658,148	172,499
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	280,544	108,045
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	938,692	280,544

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)				
	สำหรับรอบระยะเวลา				
	ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2558				
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)				
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	12.5820	12.3403	10.6107	10.0582	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1.2018	1.2217	1.1006	1.0378	0.0582
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0001	0.0000	0.0000	(0.0000)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0726	0.0930	0.5891	0.2702	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	1.2745	1.3147	1.6897	1.3080	0.0582
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	-	0.9849	-	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(1.1000)	(1.0730)	(0.9450)	(0.7555)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	12.7565	12.5820	12.3403	10.6107	10.0582
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (%)	10.08	10.53	15.26	12.53	0.58
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	6,862,024,162	6,768,140,179	6,638,131,729	3,328,225,978	3,154,911,960
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	2.50	1.72	1.52	1.58	0.08
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	12.00	11.51	11.46	11.52	0.66
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย					
เงินลงทุนระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	61.54	49.00	71.83	0.13	118.97
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด	6,803,366,971	6,714,588,449	5,240,310,310	3,274,939,280	3,154,911,960

* การซื้อขายเงินลงทุนคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยมูลค่าเงินลงทุนแต่ละประเภทคงเหลือ ณ วันสิ้นปี/งวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ดังนั้น การซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืนจึงไม่ตื่อนนำมารวมคำนวณ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สั่งให้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2558 และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2558 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด และ บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 13.25 และร้อยละ 4.82 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (2561: บริษัท แอลเอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ร้อยละ 13.25 และบริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 4.77)

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์รวม 3 โครงการ คือ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ 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 - รายการแลกเปลี่ยน เกี่ยวกับบริการโฆษณา
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

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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 และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันรวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และรูปแบบการแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงผลรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เข้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เข้ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเข้าเป็นสัญญาเข้าดำเนินงานหรือสัญญาเข้าเงินทุนโดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมามคนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่สามารถหาได้จากอัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน ถ้าหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอตตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนเริ่มแรกตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าที่ปรึกษาการลงทุน ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ในช่วงการเสนอขายครั้งแรก ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก เป็นต้น

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัตถุประสงค์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ สมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราค่าเช่าพักรอ อัตราค่าเช่าและอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	7,961,000	7,911,000
บวก: ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,045,000	-
ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง	110,000	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับกรมที่ดิน	44,495	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา	39,000	50,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	12,199,495	7,961,000

- 7.1 ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2562	2561	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	85.00 - 90.00	85.00 - 90.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.50	10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	3,700 - 3,800	3,700	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

- 7.2 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 และซื้ออสังหาริมทรัพย์ จากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) พร้อมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 4,162.7 ล้านบาทโดยสิทธิการเช่าช่วงมีระยะเวลาประมาณ 27 ปี ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2590 กองทรัสต์ฯ นำเงินที่ได้มาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10 และ 11 มาใช้ในการลงทุน

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุจัดการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ในจำนวนรวมไม่เกิน 3,300 ล้านบาทเพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

7.3 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

			(หน่วย: ล้านบาท)	
โครงการ	ผู้เช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า	
			2562	2561
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 16 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2561	-	397
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 16 ธันวาคม 2561 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2564	415	20
โรงแรม แกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 15 มิถุนายน 2560 ถึง วันที่ 14 มิถุนายน 2563	364	353
โรงแรม แกรนด์ เซน เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์	วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562	34	-
			813	770

ในปี 2561 ผลประกอบการของผู้เช่าช่วงเพิ่มสูงกว่าที่ประมาณการไว้ และเพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ.49/2555 ผู้เช่าช่วงจึงต้องชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2562	2561	2562	2561
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	939	281	0.375	0.375
รวมเงินฝากธนาคาร	939	281		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)	
		2562	2561
อายุหนี้ค้างชำระ			
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		233,601	181,273

10. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	3,060,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	3,060,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 3,060 ล้านบาท ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี และมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,240 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้สินเชื่อหมุนเวียนที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 150 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
1	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตร มาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรก ในเดือนมีนาคม 2562 และจะต้องชำระ คืนทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2571	667,877	688,533
2	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตร มาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรก ในเดือนมิถุนายน 2563 และจะต้องชำระ คืนทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2573	920,000	920,000
3	42 เดือนแรก อัตราคงที่ ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตร มาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรก ในเดือนมิถุนายน 2566 และจะต้องชำระ คืนทั้งหมดในเดือนมิถุนายน 2576	1,140,000	-
รวม			2,727,877	1,608,533
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(44,800)	(20,656)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			2,683,077	1,587,877

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,608,533
บวก: กู้เพิ่ม	1,140,000
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(20,656)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	<u>2,727,877</u>

ภายใต้สัญญาเงิน กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้ตกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ โดยมีข้อปฏิบัติบางประการดังนี้

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนวันแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน วันแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี

ในระหว่างปี 2560 ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ฯ ตามสัญญาเงินกู้ ได้ทำการโอนสิทธิเรียกร้องในการชำระหนี้บางส่วนให้แก่ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาโอนสิทธิเรียกร้อง ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2560 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญาซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้รับทราบการโอนสิทธิเรียกร้องดังกล่าวแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินสินเชื่อเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ (วงเงินกู้สินเชื่อหมุนเวียน) สำหรับเช่าอสังหาริมทรัพย์และซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ที่ยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวน 4,300 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2561: ไม่มี)

12. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,521,916	864,727
ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	3	(1)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	413,596	363,593
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(1,219,339)	(642,151)
กำไรสะสมต้นปี	716,176	586,168
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี	685,596	707,196
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในระหว่างปี	(591,712)	(577,188)
กำไรสะสมปลายปี	810,060	716,176

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง และจะจ่ายภายในเก้าสิบวันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตามในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(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

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
25 กุมภาพันธ์ 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	0.280	150,618
21 พฤษภาคม 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562	0.240	129,100
22 กรกฎาคม 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562	0.280	150,618
30 ตุลาคม 2562	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562	0.300	161,376
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562		1.100	591,712

14. ค่าใช้จ่าย

14.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

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

14.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้วเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินรวมหักมูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

<u>ชื่อกิจการ</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>	<u>รายละเอียดการทำธุรกรรม</u>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
GIC Private Limited	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถึงไตรมาส 4 ปี 2561)	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เจ้าของทรัพย์สิน	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์ เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2562	2561	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	9,645	8,930	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,977	6,376	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	812,573	770,361	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	50,474	44,354	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	27,270	16,730	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 10
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	15,994	15,601	ตามที่ประกาศจ่าย
GIC Private Limited			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	-	24,949	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	78,403	76,478	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,045,000	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7)
ซื้อเงินลงทุนในสังหาริมทรัพย์	110,000	-	ตามราคาตลาด
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
ประโยชน์ตอบแทนจ่าย	28,524	13,746	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,121	1,508
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	1,626	1,076
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้การค้า	233,601	181,273
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	939	281
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,755	512
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,267,877	1,148,533

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	9,491	189
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,060,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	460,000	460,000

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 7,721 ล้านบาท (2561: 1,303 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 113.48 (2561: ร้อยละ 19.41) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ สังก่ออสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านายใหญ่

ในปี 2562 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 813 ล้านบาท (2561: 770 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และ สังก่ออสังหาริมทรัพย์

19. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิแยกแยะแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิ				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	12,199	12,199
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ - พันธบัตร	-	227	-	227

(หน่วย: ล้านบาท)

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

เทคนิคการประเมินมูลค่าสุทธิและข้อมูลที่ใช้สำหรับการวัดมูลค่าสุทธิระดับ 2

มูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในตราสารหนี้คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือตลาดอื่น

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
	1 ปี	1-5 ปี				
สินทรัพย์ทางการเงิน						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	227	-	-	-	227	1.155-1.425
เงินฝากธนาคาร	-	-	1	-	1	0.375
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	-	234	234	-
	227	-	1	234	462	
หนี้สินทางการเงิน						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	18	18	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	3,060	-	3,060	หมายเหตุ 10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	2,728	-	2,728	หมายเหตุ 11
	-	-	5,788	18	5,806	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
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	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2563