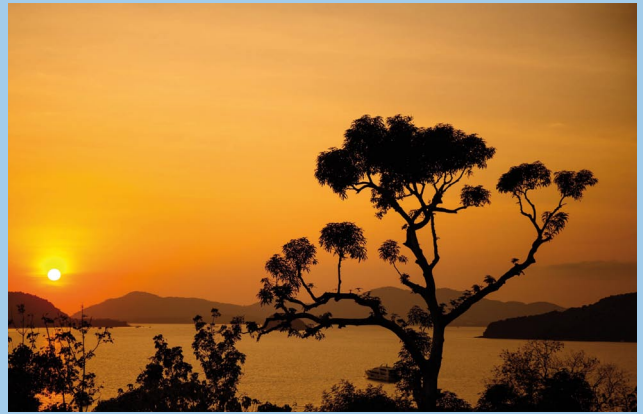


ศรีปทุม

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีปทุม

รายงานประจำปี 2560
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
ANNUAL REPORT 2017





สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	2
สาระสำคัญของกองทรัสต์	5
ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์	8
แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์	12
ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์	13
นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	41
เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี	46
รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	47
รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี	59
นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	60

ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2560	63
ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	70
ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	75
นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	76
ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	77
รายงานความเห็นของทรัสต์	78
รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	79
การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	87
เอกสารแนบ: งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	88

สารจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

ในปี 2560 ที่ผ่านมามีอีกหนึ่งปีหนึ่งที่เศรษฐกิจและภาพรวมธุรกิจโรงแรมของจังหวัดภูเก็ตเติบโตและขยายตัวได้ดีขึ้น และมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ภูเก็ตถือเป็นจังหวัดที่มีความสวยงามหาดทรายขาวสะอาดตัดกับสีน้ำทะเลอย่างชัดเจน และเป็นเมืองที่มีวัฒนธรรมและสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่นเป็นของตนเอง โดยเฉพาะสถาปัตยกรรมชิโนโปรตุกีส ได้ชื่อว่าเป็นเมืองที่ตะวันออกพบตะวันตก มีลักษณะเป็นเมืองที่มีความทันสมัยและเป็นเมืองนานาชาติ ในขณะที่เดียวกันก็ดำรงศิลปะและวัฒนธรรมเป็นของตนเองอย่างเห็นได้ชัดถือเป็นเมืองท่องเที่ยวชั้นนำของไทยที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักระดับโลกจึงได้รับความนิยมนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่เดินทางมาพักผ่อนเป็นจำนวนมากในแต่ละปี และส่งผลดีต่อภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต โดยพบว่าในปีที่ผ่านมาอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวในภูเก็ตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง



จากผลประกอบการช่วงปีที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จ และผมมั่นใจในศักยภาพและความโดดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน เนื่องจากมีจุดเด่นที่มองเห็นวิวัฒนาการอันน่าประทับใจได้รอบทิศ เน้นความหรูหราและเป็นส่วนตัว จึงสามารถรองรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อระดับกลางและบน อีกทั้งยังได้รับการบริหารงานโดยทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ยังประเมินว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพเติบโตจากปัจจัยเกื้อหนุนจากภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

ในนามของประธานกรรมการ ผมขอขอบคุณสำหรับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากท่านผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ทุกท่านและในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA ยังมีแผนการการลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ และยังมีแผนขยายการลงทุนไปยังสินทรัพย์ต่างประเทศ ที่มีศักยภาพในการเพิ่มผลตอบแทนและสภาพคล่องให้กับผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ต่อไป

สุดท้ายนี้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์ทุกท่าน

(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานกรรมการ





สาระสำคัญของกองทรัสต์

1. ข้อมูลของกองทรัสต์

1.1	สาระสำคัญของกองทรัสต์	
	ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
	ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
	ชื่อย่อ	SRIPANWA
	ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
	ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
	ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
	อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
	ทุนชำระแล้ว	3,097,722,025.60 บาท

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย





ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์

2. ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไป	
ชื่อที่ตั้งสำนักงาน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0 2949-1500
โทรสาร	0 2949-1501
Website	http://www.scbam.com
ทุน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

2.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - หักทวงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
 - (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้อง กำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่ว ไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงาน อีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการ กองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (15.1) เรียกร้อยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิม หรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่น ก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สิน นั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) หากมีค่าใช้จ่าย หรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคล ภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการ เลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงิน หรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่ เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับ ผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

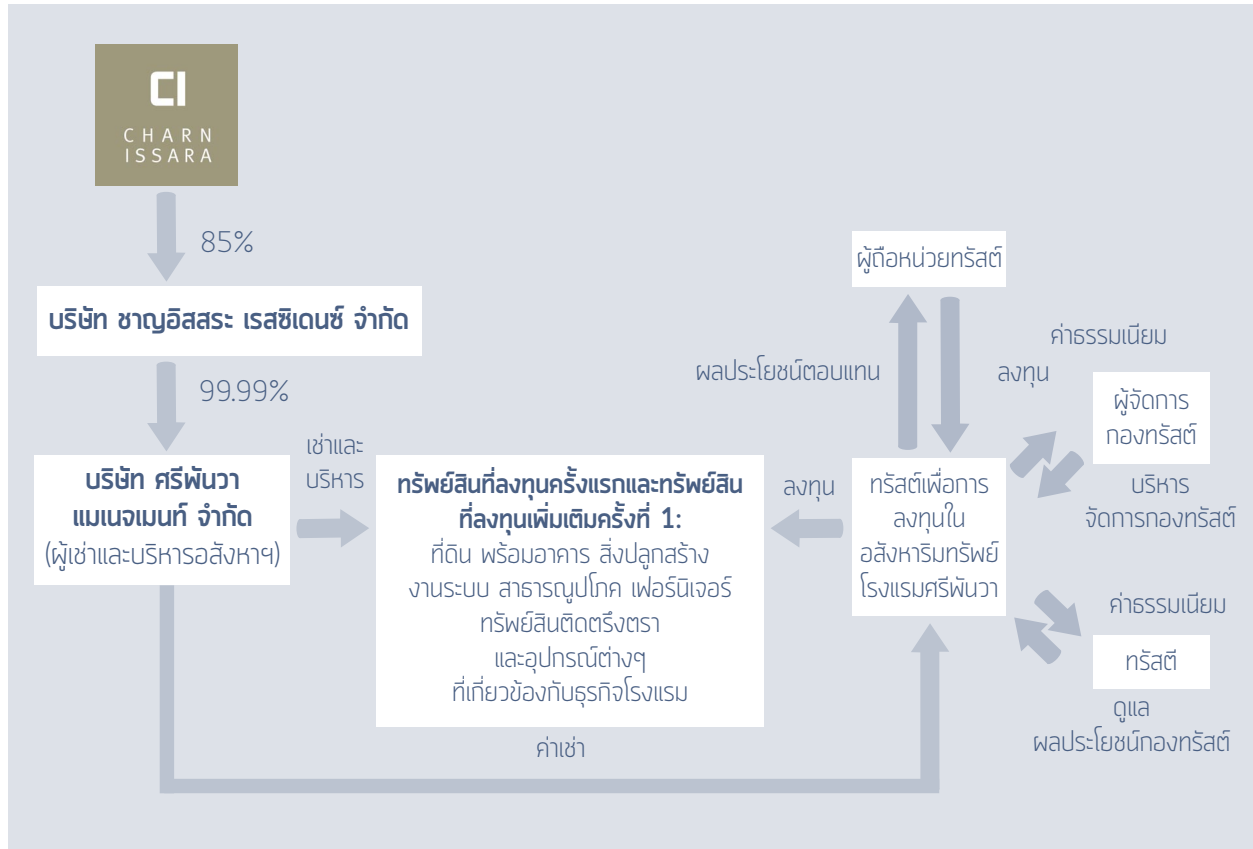
ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (19) ทรสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรสต์ให้ทรสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3 (19) (19.1) ให้ทรสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรสต์เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรสต์หรือการจัดการกองทรสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรสต์ฯ
- (20) ทรสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรสต์ของผู้จัดการกองทรสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรสต์ในกองทรสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรสต์ ให้ทรสต์คำนึงถึงและรักษาสีทธิประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรสต์ของกองทรสต์
- (23) ทรสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรสต์โดยทรสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรสต์ ทรสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทรสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรสต์ หรือใบหน่วยทรสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรสต์ขอให้ทรสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรสต์หรือใบหน่วยทรสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ภายในเวลาอันควร

แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์

3. โครงสร้างกองทรัสต์

แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์



ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เลขที่ 2922/155 - 156 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่นๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีหน้าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/155 - 156 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	info@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 2. นางวิไล อินทกุล 3. นายไพรัตน์ ลัญญณ์ดี
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางวิไล อินทกุล และนายวรสิทธิ์ อิสสระ ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

4.3 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,998	99.9998
นางวิไล อินทกุล	1	0.0001
นายวรสิทธิ์ อิสสระ	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

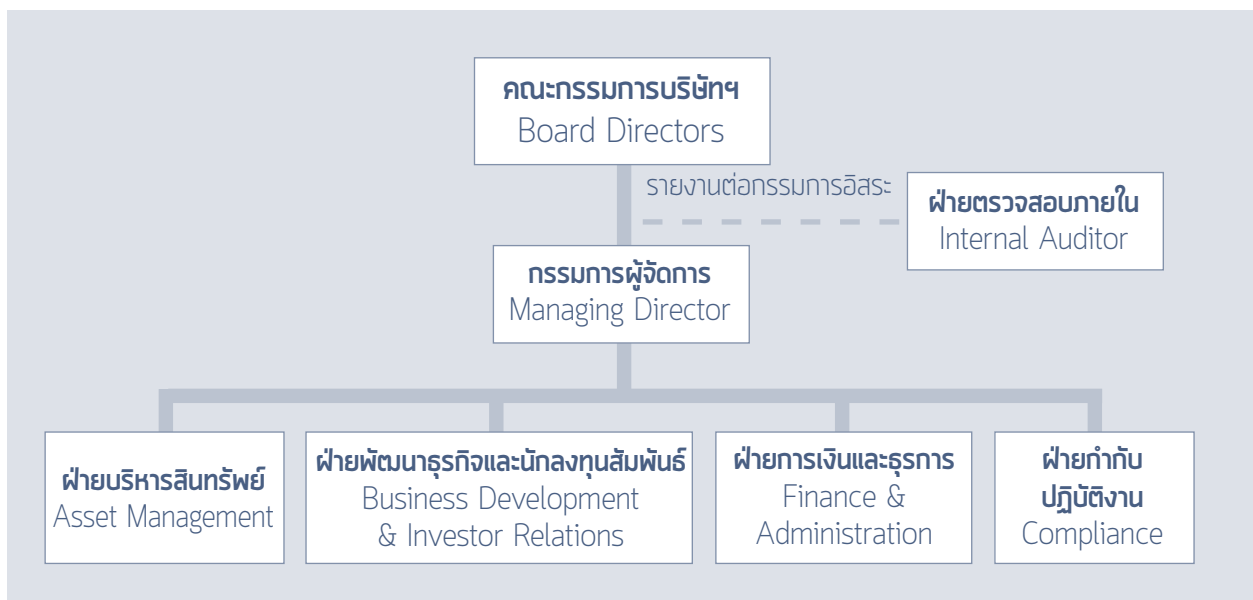
ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. พัฒนารูปรูปร่างจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมีเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมีเนียม บ้าน จัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

4.4 คณะกรรมการและผู้บริหาร

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัท มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่างๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารูปร่าง และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และควบคุมการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะต้องไม่ดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร ตลอดจนบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายวรสิทธิ์ อิศระ	ประธานกรรมการ (กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Degree of Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, USA ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland 	-
นายไทรมันน์ วิทยุณัติ	กรรมการ (กรรมการอิสระ)	<ul style="list-style-type: none"> DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK 	-
นางวิไล อินทกุล	กรรมการ (กรรมการ ผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอาคารสำนักงานแห่งแรกในประเทศไทย โดยมีหน้าที่ร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานโยบายพื้นฐานที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานโยบายการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (10) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (11) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- (12) พิจารณานโยบายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (13) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (14) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (15) พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (16) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

- (17) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัท กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายหลัก หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายหลักในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตและเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายหลัก
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (4) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (5) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก (ตามขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง) การพิจารณาซื้อหรือขาย การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารหรือผู้บริหาร (ถ้ามี)
- (6) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย

- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

- (5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) อนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (7) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (10) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป
- (11) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (12) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่างๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (13) ในกรณีที่ถูกกฎหมาย และประกาศกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (14) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (15) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (16) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (17) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

การบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจันทร์เพ็ญ ศิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการฝ่าย บริหารสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประกาศนียบัตร Hospitality Exchange Program (HEP), Erasmus Hogeschool, Belgium 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสัญญาเช่าได้ ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็ว ไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
			<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ประจำปี การพิจารณาจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาวสมนา วรชน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท การโรงแรมและการท่องเที่ยว Bournemouth University ปริญญาตรี Bachelor of Art, Business English, Schiller Stamford University 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ บ้านพักตากอากาศและโรงแรมศรีพันวา ดูแล การขาย บ้านพักตากอากาศ ระดับ Luxury มูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท ผู้บริหารบ้านพักตากอากาศของลูกบ้านในโครงการนำปล่อยเป็นห้องพัก (Villa Rental Management) ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (SPWPF) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมในจังหวัดพังงา ภายใต้แบรนด์ใหม่ของศรีพันวา คือ บาบามีชคลับ บนเนื้อที่ดิน 42 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้าน บ้านพักตากอากาศและโรงแรม การจัดทำงบประมาณของบริษัท และประมาณการทางบัญชีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกับทะเบียนทรัพย์สิน
นายณารักษ์ บุญบำรุง	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท(เทคโนโลยีการบริหาร) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ปริญญาตรี สารสนเทศทั่วไป มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 	<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมดูแลการตรวจสอบการลงทุนของกองทุนรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และโครงการกำหนด ควบคุมดูแลการติดตามข้อร้องเรียนของลูกค้ากรณีที่มีผลกระทบกับองค์กร ให้คำปรึกษาในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน

4.5 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	

ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 1.2.1 มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 1.2.2 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- 1.2.3 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- 1.2.4 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 1.2.5 ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 1.2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ รวมตลอดจน เอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์ โดยมีความถี่และภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
			รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
1)	งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน)	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส	/		
2)	รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละเดือน		/	
		ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส			/
3)	รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน (เช่น รายงานผู้เช่า (Rent Roll), รายละเอียดอายุลูกหนี้ (Aging Report)) และเฉพาะในกรณีที่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้จัดส่งรายงานทางการเงินของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วย	ภายใน 35 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละเดือน	/		
4)	งบการเงินรายปี (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)	/		
5)	ร่างหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน ก่อนวันประชุม		/	
6)	หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม	/		
7)	ร่างรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ก่อนเวลาที่จะรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์		/	
8)	สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์	/		
9)	ร่างรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับเต็ม การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง	ภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุม		/	
10)	สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับเต็ม	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์	/		
11)	ประมาณการทางการเงิน (ที่จะเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ และรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ (แล้วแต่กรณี))	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนวันครบกำหนดเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์		/	
12)	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ และรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานการประเมินจากผู้ประเมิน	/		

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
			รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
13)	ร่างรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งรวมถึงประมาณการทางการเงิน) เพื่อการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
14)	รายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานการประเมินจากผู้ประเมิน	/		
15)	การได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
16)	การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
17)	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง • ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี) 	/		
18)	สำเนาประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์	/		
19)	การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี	ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วัน ก่อนการประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี		/	
20)	การแต่งตั้งผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่ (แล้วแต่กรณี)	ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันแต่งตั้ง		/	
21)	การแต่งตั้งผู้จัดการโรงแรม (Hotel Operator) (ถ้ามี)	ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน ก่อนวันแต่งตั้ง		/	
22)	รายละเอียดวงเงินประกันภัย และความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 20 (ยี่สิบ) วัน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยตามที่ระบุในกรมธรรม์		/	
23)	สำเนาหนังสือคุ้มครองชั่วคราว (Cover Note) ของกรมธรรม์	ไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) วัน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยตามที่ระบุในกรมธรรม์	/		
24)	กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับจากบริษัทผู้รับประกันภัย	/		
25)	งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ (Budget) และเฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีการชำระค่าเช่าแบบแปรผัน (Variable Rent) ให้จัดส่งงบประมาณประจำปีของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วย	ภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี		/	
26)	แผนการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan)	ภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี		/	

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
			รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
27)	รายการพิเศษหรือรายจ่ายนอกงบประมาณ	ทันทีโดยไม่ชักช้า			/
28)	รายงานการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง	นำส่งพร้อมกับงบการเงินรายปี (งปปี) หรือไม่ชักช้าเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ	/		
29)	รายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข (ถ้ามี)	ไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานจากผู้ตรวจสอบภายใน	/		
30)	สรุปรายงานข้อร้องเรียน	ทุก 6 (หก) เดือนพร้อมกับงบการเงิน	/		
31)	รายงานสถานะและผลความคืบหน้าของการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย	ทุกสิ้นไตรมาสพร้อมกับงบการเงิน	/		
32)	รายงานสรุปผลการจัดการข้อพิพาท	ทุกสิ้นไตรมาสพร้อมกับงบการเงิน	/		
33)	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับรายงานการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า	/		

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.4.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

1.4.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อการส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.8.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - 1.8.2 ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญานี้
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - 2.1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

- 2.1.2 ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม
- 2.1.3 ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.1.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ
- 2.1.5 ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- 2.1.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์
- 2.1.7 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)
- 2.1.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 2.1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 และ 2.1.9

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอก และอาจส่งผลต่อการดำเนินงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำความผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย
- ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่ง

- สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- 2.4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2.4.2 กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
 - 2.4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
 - 2.4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - 2.4.5 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - 2.4.6 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 2.4.7 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - 2.4.8 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - 2.4.9 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - 2.4.10 กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามี

ความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์การกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.11 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงาน ภายใต้วงเงินที่ได้รับ การอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่เหมาะสม
- 2.12 ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่ จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

3. การพิจารณาเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- 3.1 ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในลักษณะของการให้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจเซอวิซ อพาร์ทเมนต์ หรือบ้านพักตากอากาศให้เช่าซึ่งจะมีลักษณะของการให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน อาจ กำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่า
 - 3.1.1 ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง ("ผู้เช่าช่วง") ให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่า ทรัพย์สินหลักผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำ ได้โดยสะดวก บริษัทฯ อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักกำหนดในสัญญาให้ผู้เช่าช่วงไว้ก่อนว่า อาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักผิดนัดชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ และบริษัทฯ จะติดตามให้มีการดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าช่วงรับทราบและ ยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์
 - 3.1.2 กำหนดรูปแบบการชำระเงิน เพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า (เช่น ผู้เช่าเก็บเงิน ค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมดไม่ เหลือเงินที่จะนำมาจ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทาง ต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัสต์ และผู้เช่าเป็นผู้มี อำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ใน การติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ ผู้เช่าปลายทาง

- 3.2 กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้กรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด เช่น ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น
- 3.3 การพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.4 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

4. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 4.1 เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ คำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องอื่นใดเพื่อให้เกิดความโปร่งใส และสามารถแสดงถึงความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ต้องทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 4.2.1 รวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือก่อนการทำธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์ โดยรวบรวมจากการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการตรวจสอบกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง หรือแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้กับทางทรัสต์เพื่อทราบและเพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - 4.2.2 ตรวจสอบว่าธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีส่วนได้เสียหรือไม่ และดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4.2.3 จัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ว่ามีการดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังต่อไปนี้
 - (1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (3) แสดงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้บริการรายอื่นเพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4.2.4 ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัท ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 4.2.5 ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ด้วย
- 4.2.6 ภายหลังจากการทำธุรกรรมแล้ว บริษัทฯ จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน ไว้ในรายงานประจำปี งบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่เปิดเผย ได้แก่
- (1) ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - (2) ความสัมพันธ์
 - (3) ลักษณะธุรกรรม
 - (4) มูลค่ารายการ
 - (5) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
 - (6) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้าเมื่อเทียบกับราคาตลาด
 - (7) ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมความเห็นของทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
- 4.2.7 เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้สนับสนุน หรือผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรม
- 4.3 ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
- 4.3.1 ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.3.2 ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแล้ว
- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่าต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

- (3) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- 4.3.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย

5. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

5.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

5.1.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องจ่ายและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

5.1.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

5.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

5.2.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

5.2.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 5.1.2(1) มีระบบในการอนุมัติตามที่กำหนดในข้อ 5.1.2(2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 5.1.2(3) ข้างต้น โดยอนุโลม
- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.7 ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (3) จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัท เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (7) จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- (8) จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัท เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทบทวนทึ๊กและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
- (4) จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัท
- (5) จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- (6) ตรวจสอบผลประโยชน์ประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (7) จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกปี หรือกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
- (9) จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

- (1) จัดทำการคำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- (4) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (5) จัดทำการวางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- (1) ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัท และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ และควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- (5) จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- (6) จัดทำทำให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานหลักที่เกี่ยวข้อง 10 ระบบงานหลัก ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง 3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ 5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ 6) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 7) ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office) 8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน 9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน และ 10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย โดยในแต่ละระบบงานหลักจะประกอบด้วยระบบงานย่อย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ระบบการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการระบุ ไล่ ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่นๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมาย <p>ในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ระบบการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี)
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ ผู้รับบริการ
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน ได้แก่ อาคารโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรือ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สปา และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

การลงทุนโดยตรง

- (1) กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงให้เห็นว่ามีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้

สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจำหน่ายผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนโดยทางอ้อม

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) กองทรัสต์ SRIPANWA อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น
 - (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าว

- (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการ กองทรัสต์ สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามงานองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการ กู้ยืมเงินตามข้อ 9 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติให้เป็นไปตาม (ง) สำนักงาน ก.ล.ต. มีอำนาจประกาศกำหนดมาตรการหรือกลไกที่ผู้ก่อตั้ง ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีขึ้นได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็น ไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

- (1) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและ อุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลกฎหมายและข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ที่จะ ลงทุน โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว ด้วย
 - ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามหลักดังนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
 - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (5) ในกรณีลงทุนโดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกอง ทรัสต์ SRIPANWA ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัย อื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
 - ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้ มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่ สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำการกองทรัสต์ SRIPANWA พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ในทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี โดยการลงทุนตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
- (1) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (2) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (3) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (2) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้่นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (3) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA
- (11) ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA
2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่งหุ้น

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบระยะเวลาดำเนินงาน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้เช่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอำนาจใดๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นการจัดการหรือการประกอบธุรกิจที่เป็นอยู่อย่างมีนัยสำคัญรวมถึงไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ดังที่เคยแสดงรายละเอียดในหนังสือชี้ชวน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนโดยแยกตามทรัพย์สินและประเภททรัพย์สิน

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนโดยแยกตามทรัพย์สินและประเภททรัพย์สิน

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราง และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าในลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
	ให้เช่าห้องพักโรงแรมในลักษณะเป็นห้องพัก	7	7
รวม		45	60

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWAรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ทหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	4624I	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	0-3-25.2
7.	1771	14	4624I	0-1-62
8.	1773	16	4624I	0-1-60
9.	1915	44	4624I	0-0-52
10.	1827	43	4624I	0-1-18
11.	1828	44	4624I	0-1-45
12.	1829	45	4624I	0-1-25
13.	1858	48	4624I	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	0-3-27
			รวมทั้งหมด	21-2-55

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเสร็จสรรพ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite, และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (2) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (3) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (4) อาคาร Pool Club และห้องพักโรงแรม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- (5) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (6) อาคารสวนซ่อมบำรุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (7) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

(3) สังกะหรณ์ทรพพท์ท้ใช้ในการประกอบกัการของทรพพท์สิน

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนการะจ่ายอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ บน โหนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพณวาให้แก่ที่ดินที่ กองทรัสต์ SRIPANWA

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการะจ่ายอม

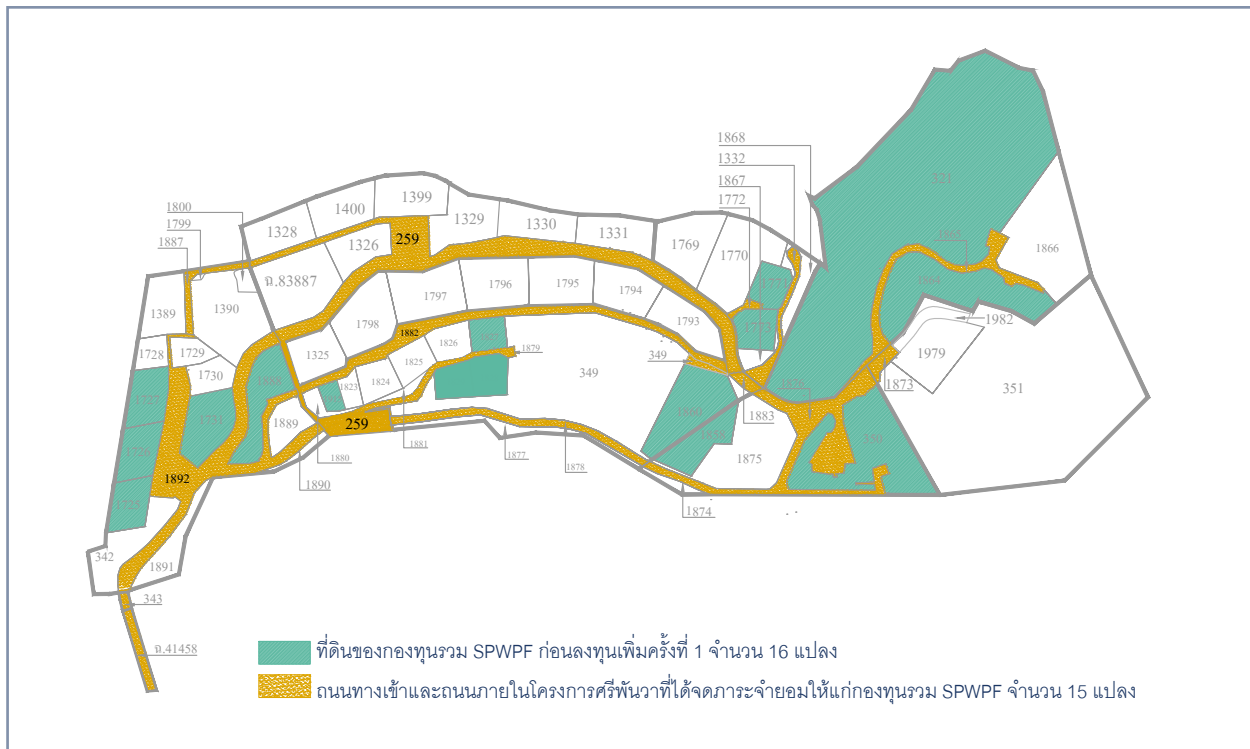
ที่ดินที่ตั้งอยู่ท่าตำบลวิชัย อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ดหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	349 (บางส่วน)	3	4624I	0-0-24.4
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67
			รวม	10-2-40.1
			รวมทั้งหมด	10-3-38.3

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจาก กองทุนรวม SPWPF



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

บ้านพักแบบวิลล่า



พูลสวีท ฟังตะวันออก (Pool Suite East)



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบถ้วนตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด)

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภททรัพย์สิน	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA	พื้นที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	เจ้าของ
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 (เริ่มเปิดให้บริการในปี 2549 และเปิดให้บริการครบถ้วนในปี 2553)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรถรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	กองทรัสต์ SRIPANWA

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตึกรถรา อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. **โครงการโรงแรมส่วนที่ 2** มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรู จำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ในอาคารเดอะฮาบิตา (The Habita) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา/1 ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	4624I	5-1-7.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็น อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 18 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร
- (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร
- (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(3) สงัหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

2. บ้านพักแบบวิลล่า X29 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูจำนวน 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ปัจจุบัน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยมีจำนวนห้องนอนทั้งหมด 5 ห้อง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	4624I	0-3-43.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักแบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) บ้านพักแบบวิลล่า X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหร่า จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร

(3) สังกักรัทรพัพที่ใ้ในการประกอบกัการบ้านพักแบบวิลล่า X29

รายละเอียดของห้องพักรและบ้านพักแบบวิลล่าในกรัทรพัพที่ล่งทุนเพ้เติมคร้ที่ 1

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดห้องพักรของกรัทรพัพที่ล่งทุนเพ้เติมคร้ที่ 1

ลำดับ	ประเภทห้องพักร	พื้นที่ต่อห้องพักร/ หลังโดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพักร	พื้นที่ห้องพักรรวม โดยประมาณ (ตร.ม.)
1.	พูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West)	70	20 ห้อง	1,400
2.	เพนทเฮ้าส์ (Penthouse)	140-150	10 ห้อง	1,430
3.	บ้านพักแบบวิลล่า X29	1,634	5 ห้อง (1 หลัง)	1,634
	รวม			4,464

ตารางสรุปจำนวนผู้นิยของกรัทรพัพที่ล่งทุนเพ้เติมคร้ที่ 1

ประเภทการดำเนินกรักร	รูปแบบการให้บริการ (หลัง)	จำนวนอาคาร (ห้องพักร)	จำนวนห้องพักรรวม
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักรในลักษณะห้องพักรโรงแรม	2	30
บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

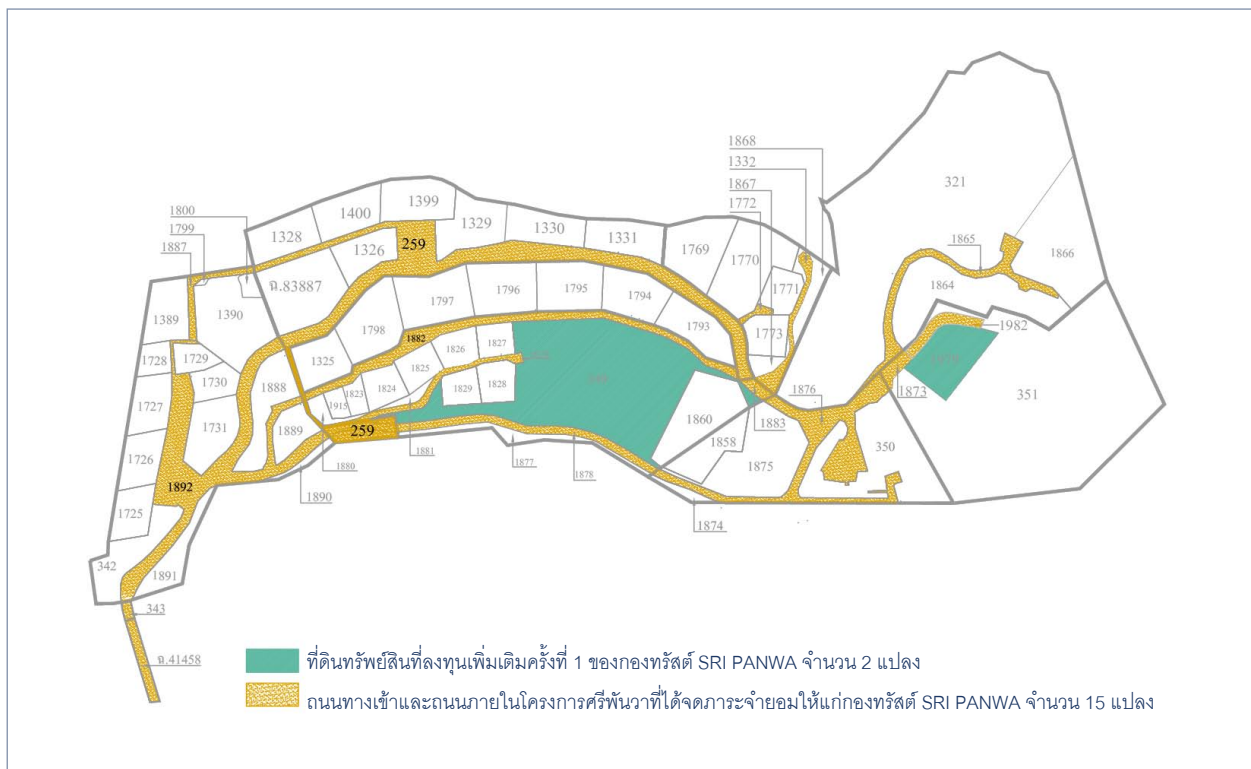
รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการะจำยอมให้แกที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของกรัทรพัพที่ล่งทุนเพ้เติมคร้ที่ 1

ที่ดินที่ตั้งอยู่ทีตำบลวิจิตร อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 59.9 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ดหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	5	4624I	0-1-20.0
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67.0
			รวม	10-3-35.7
			รวมทั้งหมด	11-0-33.9

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

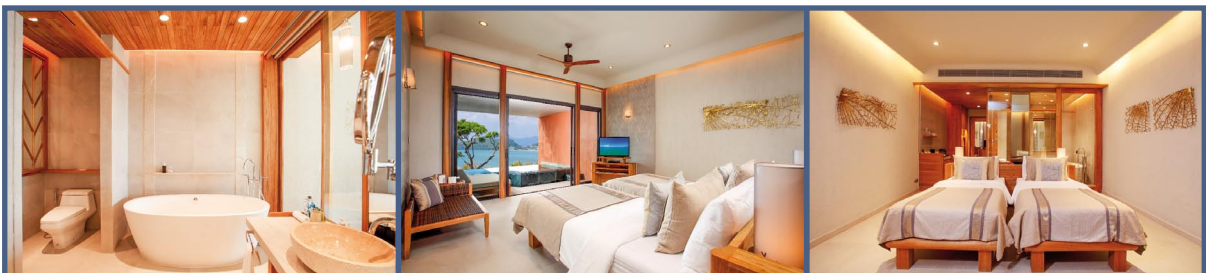
เดอะฮาบีตะ



เพนทเฮ้าส์



พูลสวีท ฟังตะวันตก (Pool Suite West)



บ้านพักตากอากาศ X29



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 บริหารงานโดย CIR และบ้านพักแบบวิลล่า X29 บริหารงานโดย SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (ห้อง/หลัง)	เจ้าของเดิม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (เริ่มเปิดให้บริการ ในเดือนมกราคม 2559)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตว และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 จาก CIR	6-0-50.6	30 ห้อง	CIR
	บ้านพักแบบวิลล่า X29			1 หลัง	

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2560

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

สำหรับปี 2560 ได้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมินตามวิธีรายได้
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	2,232.0	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1 สิงหาคม 2560
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,250.0	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1 สิงหาคม 2560

รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สินตาม ราคาตลาด/ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	30,403,238	0.95
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้	-	-
รวม	30,403,238	0.95
3. เงินลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์	3,482,000,000	108.28
รวม	3,482,000,000	108.28
4. สินทรัพย์อื่น		
ดอกเบี๋ยค้างรับ	-	-
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-
ลูกหนี้อื่น	144,371,594	4.49
สินทรัพย์อื่นๆ	14,347,960	0.44
รวมสินทรัพย์อื่น	158,719,554	4.93
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,671,122,792	114.16
5. หนี้สินอื่น		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8,336,474	0.26
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	447,077,069	13.90
หนี้สินอื่นๆ		
รวมมูลค่าหนี้สิน	455,413,543	14.16
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	3,215,709,249	100

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์

11.5232
279,064,000 หน่วย

รายได้ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

(หน่วย : บาท)

	สำหรับช่วงระยะเวลา 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2560	
	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	277,991,283	99.94
รายได้ดอกเบี๋ย	159,755	0.06
รวมรายได้	278,151,038	100
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,737,247	3.14
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	8,737,247	3.14
ค่านายทะเบียน	1,266,049	0.46
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
ต้นทุนการเงิน	19,986,571	7.19
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	610,000	0.22
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,056,635	1.10
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	42,393,749	15.24
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	235,757,289	84.76

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชี

8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในรอบปีบัญชี

(ก) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มี การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไม่มี การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ SRIPANWA
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน และมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางหนี้ของเงินกู้ที่กำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)
2. ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่ารวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญา
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา
วงเงินกู้	450 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - อัตราที่กำหนดในสัญญา (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับแต่เบิกถอน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	(ธันวาคม 2559 - ธันวาคม 2564)
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	450 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	(สัดส่วนการกู้ยืม 12% ของสินทรัพย์รวม)
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (นส 3 ก เลขที่ 349, 1979)

ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2560

10.1 ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2560

ภูเก็ตยังคงเป็นรีสอร์ทชั้นนำในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของนักท่องเที่ยวมากกว่าครึ่งหนึ่งที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตมาจากสองประเทศคือประเทศจีนและประเทศรัสเซีย (คิดเป็น 52% ของจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด) เมื่อเปรียบเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนมีจำนวนเพิ่มขึ้น 13%จากปีที่ผ่านมาและยังคงเป็นตลาดที่มีเสถียรภาพที่สุดที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ต และนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียมีการเติบโตขึ้น 16%จากปีที่ผ่านมา

จะเห็นได้ว่านักท่องเที่ยวจีนทั้งในรูปแบบนักเดินทางอิสระ (FITs) และทัวร์กลุ่มขนาดเล็กมีการเติบโตเพิ่ม และมีคุณภาพที่ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มทัวร์จีนขนาดใหญ่ ที่มีการเติบโตลดน้อยลง จากกลยุทธ์ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ในปีที่ผ่านมา ส่งผลให้การเจริญเติบโตของตลาดการโรงแรมในเกาะภูเก็ต มีการเปลี่ยนแปลงจากตลาดกลุ่ม Mass Market มาเป็นการท่องเที่ยวและการเลือกพักสถานที่ที่ทันสมัยและมีคุณภาพเพิ่มมากขึ้น

ในปี2563 คาดธุรกิจโรงแรมจะเติบโตได้ถึง 30% ในเกาะภูเก็ต โดยพื้นที่ที่ยังคงเหลืออยู่ในปัจจุบันในฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ตถือว่าเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในการพัฒนาในรูปแบบบอสันฮาร์มพัลล์และสำหรับพื้นที่ด้านฝั่งตะวันออกของเกาะภูเก็ต นักพัฒนายังคงให้ความสนใจและพื้นที่แถบนี้เป็นกลุ่มเป้าหมายของโรงแรมที่มีระดับและให้ความเป็นส่วนตัวเพิ่มมากขึ้นเมื่อเทียบกับฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ต และรูปภาพด้านล่างเป็นรายชื่อ 30 โรงแรม หรือ 6,125 จำนวนห้องพัก ที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2561 - 2563 บนเกาะภูเก็ต

30 โรงแรมใหม่บนเกาะภูเก็ต (ตั้งแต่ช่วงปี 2560 - 2563)

Hotel Name	Location	Keys	Opening Date
Sheraton Phuket Grand Bay Resort & Residences	Ao Por	269	Q4 2019
Cassia Phuket (Phase 2)	Bangtao	105*	Jun 2018
Anayara Retreat Panwa	Cape Panwa	6	TBA
Anayara Luxx Panwa	Cape Panwa	38	Q1 2019
Courtyard by Marriott Phuket	Chalong Bay	277	Q4 2019
JW Marriott Phuket Resort & Spa	Chalong Bay	189	Q4 2019
Noku Roxy Phuket	Chalong Bay	91	Q3 2019
Sheraton Phuket Kalim Beach Resort	Kalim	240	Q1 2020
BestWestern Premier Himala Resort	Kamala	402	Q4 2019
Inter Continental Phuket Resort	Kamala	223	Q4 2019
Twinpalms Residences MontAzure	Kamala	75	Q4 2018
The 137 Pillars Estate Phuket	Kata	66	Q42019
The Hermitage Resort	Kata	78	TBA
Ozo Kata Phuket	Kata	255	Q3 2019
Holiday Inn Express Vana Phukrt	Kathu	255	Q32020
Burasiri Island Resort Koh Mapraow	Koh Mapraow	220	TBA
Kempinski Hotel Phuket	Koh Siray	85	Q2 2018
Park Hyatt Phuket	Koh Siray	85	TBA
Movenpick Resort Mai Khao Phuket	Mai Khao	136*	Q2 2018
Anantara Vacation Club Mai Khao	Mai Khao	98*	Dec 2018
Novotel Phuket Naiharn	Nai Harn	600	TBA
Royal Lee The Terminal	Nai Yang	320	TBA
Hilton Phuket Patong Resort	Patong	300	Oct 2010
Hotel Indigo Phuket	Patong	180	Q4 2018
Absolute Twin Sands (Phase 3)	Patong	86*	Mar 2018
Pour Points by Sheraton Patong Beach	Patong	600	Q1 2010
Zenseana Hotel Patong	Patong	166	TBA
Ramada Plaza Chaza ChaoFa Phuket	Phuket City	270	Q4 2018
Best Western The Beachfront	Rawai	200	Nov 2018
Dusit D2 Phuket Aria	Surin	210	Q2 2020

ที่มา : Phuket Hotel Market Update, C9 Hotelworks Market research

นอกเหนือจากโรงแรมใหม่ๆ ที่จะเกิดขึ้นโรงแรมยังจะเผชิญกับการแข่งขันจากในตลาดคอนโดมิเนียมปัญหาของคอนโดมิเนียมที่ไม่มีใบอนุญาตดำเนินการและการแข่งขันกับโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตยังคงมีอยู่แม้จะมีความพยายามของเจ้าหน้าที่ในการยึดมั่นในเรื่องนี้ข้อห้ามในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่น้อยกว่า 30 วันการแข่งขันจากเจ้าของคอนโดมิเนียมที่ใช้ Airbnb รับผู้เข้าพักรายวันยอดขายถูกเปลี่ยนเป็นโรงแรมที่เพิ่มขึ้นการแข่งขันที่อาจจำกัดอัตราค่าเช่าห้องพักเพิ่มขึ้น

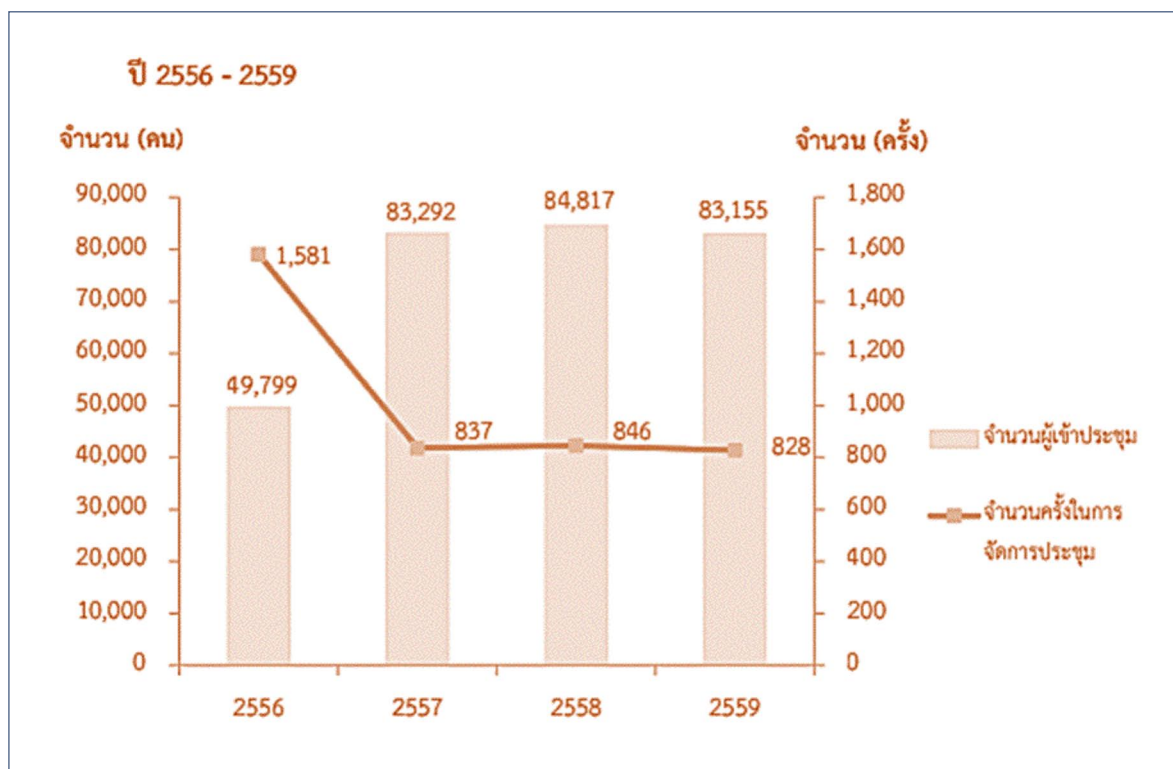
นอกเหนือจากที่ททท.มีแผนที่จะส่งเสริมการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ตแล้วททท.ยังคงให้ความสำคัญกับสถานที่ท่องเที่ยวหัวเมืองรอง อาทิเช่น เชียงราย ตราด และ พังงา อย่างไรก็ตามแผนการที่จะพัฒนาสนามบินในพังงายังไม่ได้รับการยืนยันและภูมิภาคยังคงพึ่งพาสนามบินนานาชาติภูเก็ตซึ่งอาจมีข้อจำกัดในด้านของการรองรับจำนวนนักท่องเที่ยว

ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อาทิเช่น จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลางและเอเชียตะวันออก อีกทั้งภูเก็ตยังเป็นเกาะที่มีภูมิทัศน์ที่สวยงามของทะเลอันดามันและครบครันไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายรวมถึงโรงแรมที่ได้มาตรฐานระดับโลกอีกด้วย

ที่มา : CBRE, Market View, Phuket Hotel, H1 2017

ด้วยความหลากหลายทางภูมิศาสตร์อันสวยงาม ภูมิทัศน์ของป่าเขาและชายหาดที่สวยงามระดับโลกการเดินทางที่สะดวกสบาย มีสนามบินนานาชาติ เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ ภูเก็ตยังมีสถานที่จัดงาน กิจกรรม สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน สำหรับการจัดนิทรรศการ การประชุม ทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติ บรรยากาศการต้อนรับอย่างอบอุ่นของคนไทย และวัฒนธรรมของชาวภูเก็ต จึงอาจกล่าวได้ว่า ภูเก็ตเป็น “เมืองไมซ์แห่งอันดามันของโลก” โดยในปี 2559 จังหวัดภูเก็ตมีการจัดการประชุมระดับนานาชาติจำนวน 828 ครั้ง มีจำนวนผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน 83,155 คน

จำนวนผู้เข้าร่วมประชุมสัมมนา และจำนวนครั้งในการจัดประชุมสัมมนาในจังหวัดภูเก็ตปี 2556 -2559



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดภูเก็ต

นอกเหนือจากโครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของจังหวัดภูเก็ตที่รัฐบาลเข้ามาร่วมพัฒนาในปีที่ผ่านมา อาทิโครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต โครงการทางลัดวงเวียนห้าแยกฉลองโครงการอุโมงค์แยกบางคู (แยกบายพาส) โครงการอุโมงค์ทางด่วนกะทะปู-ป่าตองโครงการทางลัดแยกสามกองรัฐบาลยังมีแผนในการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของประชาชนภาคเอกชน โดยจัดให้มีการลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาทให้กับโปรเจกต์ 'ภูเก็ตสมาร์ทบัส' เร่งเปิดตัวรถเมล์ 10 คันแรกในปี 2018 โดยจะสามารถรองรับผู้โดยสารจากสนามบินภูเก็ต ไปยังตัวเมืองภูเก็ต โดยเฉลี่ยราคา 50 - 150 บาทต่อคน ต่อเที่ยว และจะขยายเส้นทางในอนาคตไปยัง เชิงทะเล กมลภา ป่าตอง กระรน และ กะตะ

รวมถึงแผนการจัดระเบียบสายเคเบิลบนหาดป่าตองซึ่งมีพื้นที่รวม 19,500 เมตรและมีอีก 20,000 เมตรในปีนี้ นอกเหนือจากนี้ รัฐบาลยังมีแผนที่จะสร้างสะพานเชื่อมต่อไปยัง 'เกาะมะพร้าว' ที่ยังอยู่ในช่วงรออนุมัติ

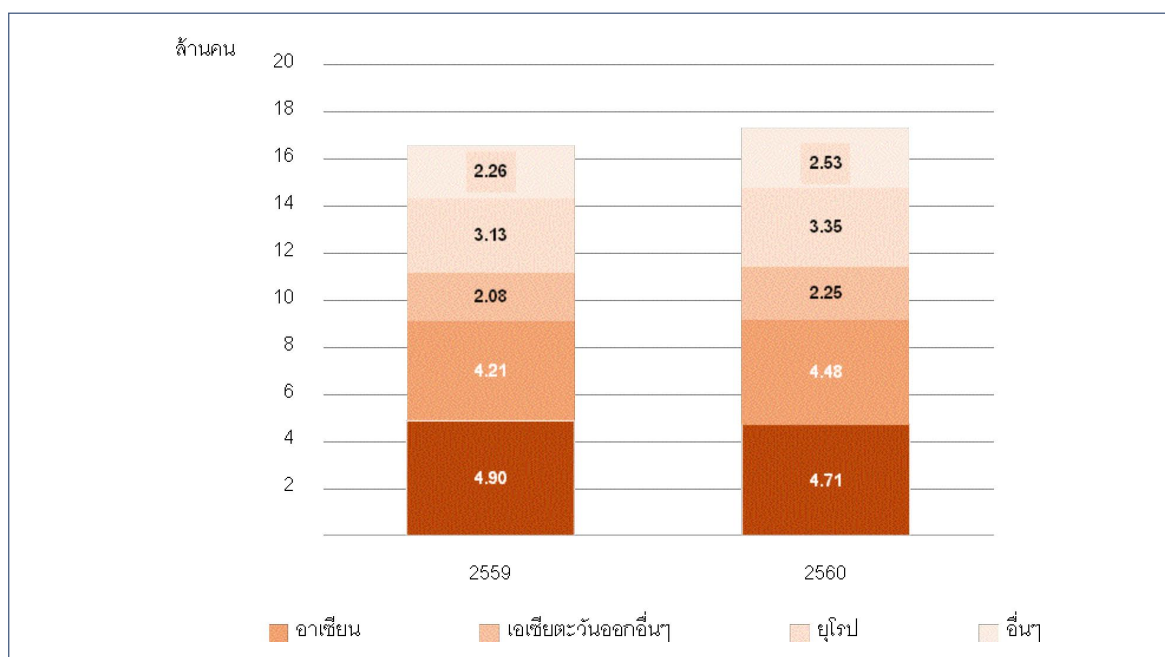
10.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2560

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย

จากรายงานของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาสรุปจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี 2560 รวม 35,381,210 คน ก่อให้เกิดรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 1,824,042 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยปี 2560 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยผลกระทบจากการหดตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนกลุ่มที่เดินทางมากับกรุ๊ปทัวร์ (ขนาดใหญ่) และหลังจากการจัดระเบียบทัวร์ศูนย์เหรียญในปี 2559 เริ่มลดลง ประกอบกับการต่ออายุมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่า และมาตรการปรับลดค่าธรรมเนียมวีซ่าที่ด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa on Arrival) ให้นักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 21 ประเทศ จนถึง 31 สิงหาคม 2560 ช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวให้ฟื้นตัวขึ้น อีกทั้งยังมีตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติอื่นๆ ช่วยหนุนภาคการท่องเที่ยว ในครึ่งปีแรก 2560 ทั้งชาวอาเซียน และ ชาวยุโรป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ตลาดนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียที่ฟื้นตัวขึ้นจากปี 2559

นักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยในช่วงหกเดือนแรกของปี 2560 จำนวนมากที่สุด 3 ลำดับได้แก่ จีน อาเซียน ยุโรป ตามลำดับ สอดคล้องกับในปี 2559 อย่างไรก็ดีในแง่ของอัตราการเติบโต กลุ่มประเทศเอเชียตะวันออก (อาทิเช่น ญี่ปุ่น เกาหลี ไต้หวัน) มีอัตราการเติบโตสูงสุดที่ร้อยละ 8.1 ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนมีอัตราการลดลงร้อยละ 3.8

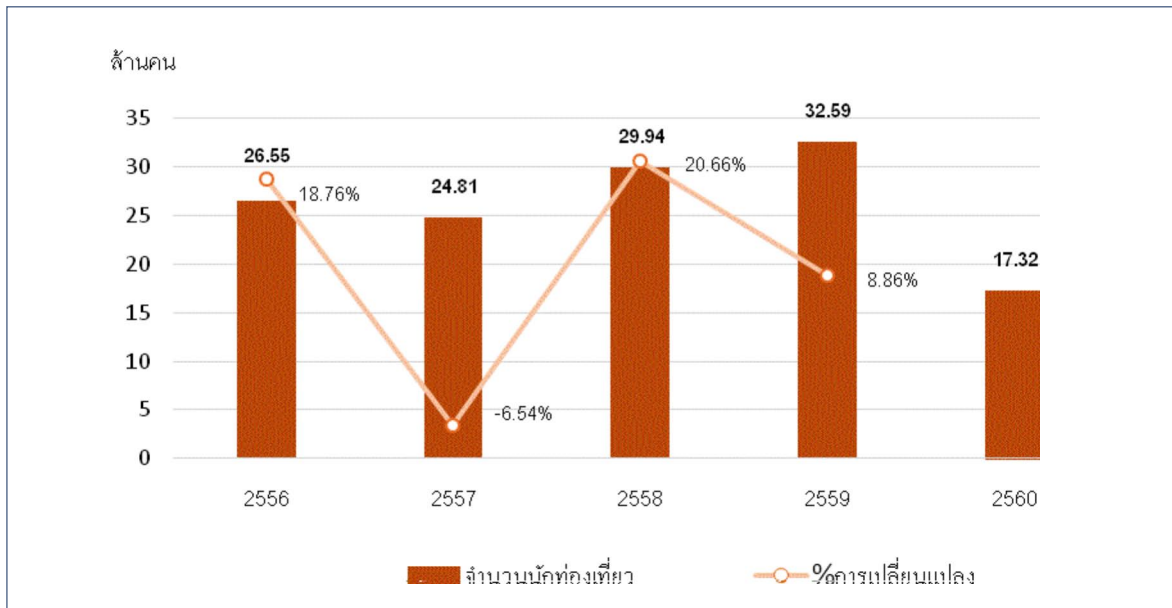
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2559 และ 2560



หมายเหตุ : ตัวเลขของปี 2559 และปี 2560 แสดงถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560ของแต่ละปี

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี พ.ศ. 2559 และ 2560



หมายเหตุ : ตัวเลขของปี 2560 แสดงถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในจังหวัดภูเก็ต

ในปี 2560 มีจำนวนผู้โดยสารขาเข้าที่เดินทางมายังสนามบินภูเก็ตประมาณ 8.4 ล้านคนเติบโตขึ้น 11.3% จากปีที่ผ่านมาโดยมีสัดส่วน 20% เป็นนักท่องเที่ยวจีนแผ่นดินใหญ่ เดินทางไปยังเกาะต่างๆ และเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นของผู้โดยสารขาเข้าในช่วงไตรมาสที่ 11.2% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2559



ที่มา : Phuket Hotel Market Update, C9 Hotelworks Market research

จากจำนวนนักท่องเที่ยวโดยเฉลี่ย 8.4 ล้านคน ในปี 2560 แบ่งเป็น 54% เป็นผู้โดยสารที่เดินทางระหว่างประเทศเข้ามายังจังหวัดภูเก็ตซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น 12% จากปีก่อน และ 46% เป็นผู้โดยสารที่เดินทางภายในประเทศ ซึ่งมีจำนวนเพิ่มขึ้น 10% จากปีก่อน



จากปี 2560 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในจังหวัดภูเก็ตมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รองลงมาคือ รัสเซีย ออสเตรเลีย เยอรมนี และ สหราชอาณาจักร ตามลำดับ

5 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : Phuket Hotel Market Update, C9 Hotelworks Market research

5 อันดับนักท่องเที่ยวต่างชาติจากเอเชียและยุโรปที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : Phuket Hotel Market Update, C9 Hotelworks Market research

จากสถิติตัวเลขจากสำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดภูเก็ตจะเห็นว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ต มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2553 - 2559 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังจังหวัดภูเก็ตสามารถเดินทางโดยเครื่องบินโดยสารทั้งจากภายในและต่างประเทศ ทางรถโดยสาร ทางเรือ โดยสรุปตัวเลขที่ทำอากาศยานภูเก็ตและสำนักงานขนส่งจังหวัดภูเก็ตได้ทำการจัดเก็บและรายงานสถิติทางการจากปี 2554 - 2559 ตัวเลขแสดงให้เห็นถึงจำนวนรอบโดยสาร และเที่ยวบินการเดินทาง มีการเติบโตที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและระยะเวลาเข้าพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว (วัน) ถือเป็นค่าเฉลี่ยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมากนัก เมื่อเทียบจากปีการเข้าพักตั้งแต่ปี 2553 - 2559

ประมาณการจำนวนของนักท่องเที่ยว/ผู้เยี่ยมเยือน

จำนวนนักท่องเที่ยว/ผู้เยี่ยมเยือน/นักท่องเที่ยว	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
ผู้เยี่ยมเยือน	5,471,218	9,467,248	10,789,647	11,960,044	11,958,603	12,203,284	12,410,658
นักท่องเที่ยว	5,120,761	8,891,039	10,211,885	11,339,885	11,312,037	12,520,769	12,709,415
นักท่องเที่ยว	350,450,457	576,209	577,762	620,159	646,566	682,515	701,243

รายการสถิติทางการ	2554	2555	2556	2557	2558	2559
จำนวนเที่ยวบินภายในประเทศ	27,721	28,276	31,384	34,114	40,762	48,883
จำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศ	27,389	31,130	38,814	40,387	43,996	48,930
รวม	55,110	59,406	70,198	74,501	84,758	97,813

ที่มา : ท่าอากาศยานภูเก็ต

รายการสถิติทางการ	2554	2555	2556	2557	2558	2559
จำนวนเที่ยวรถโดยสารสาธารณะที่เข้ามาในจังหวัด	61,100	63,556	62,063	62,689	72,481	72,506

ที่มา : สำนักงานขนส่งจังหวัดภูเก็ต

Data1.1.3 จำนวนเที่ยวเรือที่เข้ามาในจังหวัด (เรือยอร์ช)

รายการสถิติทางการ	2554	2555	2556	2557	2558	2559
จำนวนเที่ยวเรือที่เข้ามาในจังหวัดภูเก็ต (เรือยอร์ช)	1,436	1,417	1,383	1,499	1,581	1,946

ระยะเวลาเข้าพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว (วัน)

รายการสถิติทางการ	2553	2554	2555	2556	2557	2558	2559
ระยะเวลาพักนักเฉลี่ย	4.26	4.33	4.46	4.02	3.89	4.02	4.31
ชาวไทย	2.88	2.98	3.00	2.87	2.74	2.70	2.75
ชาวต่างชาติ	4.52	4.90	5.06	4.49	4.35	4.51	4.94

ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดภูเก็ต / ท่าอากาศยานภูเก็ต / สำนักงานขนส่งจังหวัดภูเก็ต / สำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขาภูเก็ต

10.3 ปัจจัยเสี่ยงต่อธุรกิจโรงแรม

- ผลกระทบจากการปราบปรามทัวร์ศูนย์เหรียญทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวแบบกรู๊ปทัวร์ราคาถูกลดลงส่งผลต่อผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กเป็นหลัก
- การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการรุนแรงขึ้น ทั้งจากจำนวนผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมและจากธุรกิจบริการที่พักประเภทอื่นๆ เป็นปัจจัยกดดันความสามารถในการขึ้นราคาห้องพัก
- แนวโน้มพฤติกรรมการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว ที่ประหยัดมากขึ้น โดยการเลือกเข้าพักโรงแรมระดับ 3-4 ดาว จากเดิมที่เคยพักระดับ 5 ดาว
- ภาวะแออัดของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย อาทิ ภูเก็ต เชียงใหม่ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวคุณภาพหรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางข้าอาจลดระยะเวลาพักหรืออาจเลือกท่องเที่ยวสถานที่อื่น
- ภาวะภัยธรรมชาติ เช่น สถานการณ์น้ำท่วมภาคใต้ถึงแม้สถานการณ์ได้คลี่คลายไปแล้ว แต่ยังคงส่งผลกระทบต่อความรู้สึกของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวไทย จึงมีการยกเลิกและเปลี่ยนสถานที่ท่องเที่ยวจำนวนมาก

ที่มา : ธุรกิจโรงแรม หน่วยวิเคราะห์เศรษฐกิจภาคบริการ ส่วนเศรษฐกิจรายสาขา ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจธุรกิจ และเศรษฐกิจฐานราก

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

11.1 การรับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้รับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่นักลงทุน

นอกจากนี้ ทาง CID ได้ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR รับประกันไว้ในแต่ละปีจนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

สรุปสาระสำคัญของการประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR

นอกจากนี้ CID ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่ชำระค่าเช่าคงที่ซึ่งรับประกันไว้ในแต่ละปีจนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CID

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงได้แก่ การรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การรับประกันช่วงแรก: CIR ตกลงรับผิดชอบกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ขั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา (“การรับประกันช่วงแรก”) โดยมูลค่าการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ช่วงแรก เป็นจำนวนดังต่อไปนี้
 1. ตั้งแต่วันที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมครั้งแรก ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินรับประกันในช่วงระยะเวลาที่กองทุนรวมยังไม่ได้เช่าลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพันวา ซึ่งคำนวณตามสัดส่วนรายวัน
 2. พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 3. พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 4. พ.ศ. 2559 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 5. พ.ศ. 2560 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 6. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 จนถึงวันที่ครบรอบ 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่า มีผลบังคับใช้เป็นจำนวนเท่ากับ 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ 1
- (2) การรับประกันช่วงที่สอง: CIR ตกลงรับผิดชอบกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ขั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปีที่ 5 (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR

ตกลงรับผิดร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ขั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปี โดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) ("ปีที่พิจารณา") เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา ("ส่วนต่างค่าเช่า") อย่างไรก็ดี หากในเวลาใดๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม

ทั้งนี้ สูตรของการคำนวณส่วนต่างค่าเช่า เป็นดังต่อไปนี้

ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ T-1

(การรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง รวมเรียกว่า "การรับประกัน")

ทั้งนี้ CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ
- (2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย
 - ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม
 - ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสด และ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม

เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ

ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้

- 1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
- 2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ("หนังสือค้ำประกัน") ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ
- 3) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาเงินหลักประกันตามที่กล่าวถึงข้างต้นนี้มาใช้ชำระค่าเช่าคงที่ส่วนที่ขาดที่บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบ และ/หรือจำนำไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ สำหรับการรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดลงของหลักประกัน

ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงให้ดอกเบี้ยยหรือดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมและพันธมิตรรัฐบาลที่นำมาเป็นหลักประกันตลอดระยะเวลาที่มีการจำนำพันธมิตรรัฐบาล ให้ตกเป็นของ CIR เว้นแต่ มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ดอกเบี้ยยหรือดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินฝากและพันธมิตรรัฐบาลดังกล่าวตกเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกัน

ในกรณีที่หนังสือค้ำประกันมีอายุจำกัด CIR ตกลงจะจัดหาหรือดำเนินการต่ออายุและส่งมอบหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่หรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ ซึ่งมีวงเงินเท่าเดิมสำหรับการรับประกันช่วงแรก และมีวงเงินเท่ากับส่วนต่างค่าเช่าในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ มาเพื่อทดแทนหรือต่ออายุหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนที่หนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) จะสิ้นสุดอายุลง โดยกองทุนรวมจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันที่สิ้นสุดอายุลงคืนแก่ CIR เมื่อหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมและฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) สิ้นสุดอายุลง

นอกจากนี้ CIR ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันเพิ่มเติมแก่กองทุนรวม ในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในแต่ละปี ซึ่งมีผลใช้บังคับตลอดอายุสัญญาเช่า กล่าวคือ ในวันที่กองทุนรวมชำระเงินครั้งแรก CIR จะโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และ/หรือการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อทั้งหมดให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด รวมถึงเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) สำหรับตัวอย่างบ้านพักตากอากาศ (X29) ซึ่ง CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด เพื่อให้บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ

ในกรณีที่ในอนาคตมีเจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายอื่นมีความสนใจให้ CIR บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศของตน CIR จะดำเนินการให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายนั้นเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่ (Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่) กับบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัดโดยตรง

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดใด (ภายใต้ระยะเวลาการประกันรายได้) หากค่าเช่าคงที่ ตามที่ บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR ตกลงรับประกันไว้ให้กับกองทุนรวมตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม โดยการจ่ายส่วนต่างของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากกองทุนรวม

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่โดย CIR ตามที่กล่าวมาข้างต้น CID ตกลงรับประกันการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ให้แก่กองทุนรวม หาก CIR ไม่ชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบเต็มจำนวน

ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ CIR จะให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อให้สามารถนำมาชำระค่าเช่าดังกล่าวได้

ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ทราบเพื่อชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว CIR ตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ
- (2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย
 - ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม
 - ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสดและ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม

เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้

- (1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
- (2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ
- (3) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวข้างต้นมาใช้ชำระค่าเช่าชดเชยแทนผู้เช่า เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบและ/หรือจำนำไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ในระหว่างการรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดลงของหลักประกัน

ตลอดอายุสัญญาเช่า CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ศรีพินวามเนจเมนท์ จำกัด เพื่อให้บริษัท บริษัท ศรีพินวามเนจเมนท์ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่า ให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ

11.2 การรับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ไม่มี การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้รับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วง 2 ปี 8 เดือนแรกนับแต่วันที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 SPM มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์

11.3 ข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

11.3.1 ผู้รับประกันรายได้ (ในฐานะลูกหนี้ร่วม)

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)
ที่อยู่ : เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02-308-2929
โทรสาร : 02-308-2204

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด ในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2545 โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ CIR ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรม โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมด 140 ล้านบาท

11.3.2 ผู้รับประกันรายได้ส่วนที่ขาด

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)
ที่อยู่ : เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์ : 02-308-2020
โทรสาร : 02-308-2990

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 20 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2545 CID ได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเข้าจดทะเบียนหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 16 ธันวาคม 2545 โดยปัจจุบัน CID มีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมดประมาณ 790.87 ล้านบาท และมีกลุ่มนายสงกรานต์ อิศสระ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

CID เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี 2550 - 2559 CID มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นมูลค่าโครงการกว่า 20,000 ล้านบาท ปัจจุบัน CID ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการโรงแรม โครงการอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้า ทั้งหมดรวม 12 แห่ง โดยล่าสุดในปี 2555 CID ได้รับรางวัลที่สุดของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจาก Thailand Property Awards

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว

ตลอดจนข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาวถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง, บริษัท ซาญอิสสระรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

เนื่องจากกองทรัสต์ มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด รวมทั้งที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยเมื่อปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนรวมเกินกว่าอัตราตามที่ประกาศกำหนด ทรัสต์/นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดของกองทรัสต์ SRIPANWA มีดังนี้

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

13.1 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

13.1.1 การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ SRIPANWA

13.1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

13.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

13.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

13.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 และข้อ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

13.6 โดยกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในวันสิ้นปีบัญชี

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

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบบัญชีนั้น

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,737	0.24	ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมทราสต์	8,737	0.24	ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่านายทะเบียน	1,266	0.03	ตามที่จ่ายจริง
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3.00% ต่อปี ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
ต้นทุนการเงิน	19,987	0.54	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	610	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	3,057	0.08	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	42,394	1.15	

หมายเหตุ : คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละเดือน



15. รายงานความเห็นของทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

8 กุมภาพันธ์ 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตรา ไตรรัตนธาดา, นางสาวอรอนงค์ ชัยรง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



16. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการรายการซื้อขายหลักทรัพย์แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจยังมีการรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA และการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 คาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัทฯ ทรัสต์อิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") รวมทั้งบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้ควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

บุคคล / บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")	<ul style="list-style-type: none">- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.36 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ SRIPANWA คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว- เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SPM โดย CIR ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM- เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.36 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR- CIR เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ SRIPANWA คิดเป็นร้อยละ 20.39 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์- เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRIM
3. บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")	
4. บริษัท ศิริพนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM")	<ul style="list-style-type: none">- เป็นผู้เข้าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว- เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")		- เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
		- เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
		- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
		- เป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
		- เป็นญาติสนิท (พี่น้อง) ของนายวรสิทธิ์ อัสสละซึ่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
6. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")		
7. นายวรสิทธิ์ อัสสละ		
8. นายดิฐวิวัฒน์ อัสสละ		

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงินไข
CIR	เจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติม	การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ให้การประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่สนับสนุนการให้บริการซึ่งกันและกัน เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน อีกทั้ง การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ช่วยสนับสนุนให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของการใช้ทรัพย์สิน (Economies of Scale) จากการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถใช้ทรัพยากรบางประเภทร่วมกัน นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังมีความโดดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง โดยตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย คือ แหล่งพัทยา จังหวัดภูเก็ต และปัจจุบันที่ดินมีลักษณะเดียวกันนี้อยู่อย่างจำกัด ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สูงขึ้นในอนาคต จึงถือได้ว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA และมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเป็นจำนวน 1,296.6 ล้านบาทนั้น เป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลเนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ 1,239.0 ล้านบาท และ 1,241.0 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสัลแทนท์ จำกัด ตามลำดับ

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM	SPM จะเป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว	กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	<p>- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม และมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งแต่มิเปิดดำเนินการ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เกี่ยวข้องและรู้จักทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี</p> <p>- ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และผลประกอบการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</p> <p>- ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพนา และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพนา โดยบริษัทสำนักงาน ซีวาย จำกัด กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปี 2560 จะอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ลงทุนจะมีผลดำเนินการและกำไรมากพอในการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ประกอบกับการทำเลที่ตั้ง ซึ่งจะส่งผลถึง</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIRM	กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าจ้าง CIRM เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของ CIRM ได้เป็นอย่างดี 	<p>ความสามารถในการเติบโตของผลดำเนินการในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่ามีความเหมาะสมในส่วนของ ผลตอบแทนการลงทุน และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA</p> <ul style="list-style-type: none"> - CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ • ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIR	<p>กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาข้อตกลงการทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ระหว่างกองทรัสต์ SPWPF และ CIR ซึ่งมีข้อตกลงการทำการที่คล้ายดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน SPM • ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 3 • การลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) • การประกันการชำระเงินค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA • การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต • การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของ SPM และการจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ • การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นของลงทุนในกองทรัสต์ SRIPANWA • การให้ความสนับสนุนทางการเงิน • การให้สิทธิแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกบางส่วนกลาง ถนน ทางเดินภายใต้โครงการโรงแรมศรีพันวา 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำการต่างๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างไม่ขัดข้อง และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้ - สำหรับข้อตกลงในการประกันการชำระเงินค่าเช่านั้น เนื่องจากในวันที่ยื่นข้อเสนอมุม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกยังคงว่างใหม่ มีอายุเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 4 ปี และยังไม่มีความสามารถอ้างถึงผลประโยชน์จากการได้ ดังนั้น เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนแก่นักลงทุน ทาง CIR จึงตกลงรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM เป็นระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ยื่นข้อเสนอมุม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำการต่างๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าข้อตกลงปกติ ซึ่งได้เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ SPWPF ในวันจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF - สำหรับข้อตกลงในการประกันการชำระเงินค่าเช่าเช่นนั้น อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM มีความเหมาะสมเนื่องจากอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพัสดุและอัตราค่าห้องพัสดุที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินคาดว่าจะลงทุนครั้งแรกจะทำได้

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIR	<p>CIR กองทรัสต์ SRIPANWA จะทำสัญญาตกลงการทำกร (โรงแรมศรีพนา ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) กับ CIR ซึ่งมีข้อตกลงการทำกรที่ลำดับถัดไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 3 • ข้อตกลงการทำกรเกี่ยวกับการโอนกิจการโครงการโรงแรมศรีพนาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 • การให้ความสนับสนุนทางการเงินสำหรับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมศรีพนาที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 • การให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนบุคคล ถนน ทางเดินภายในโครงการศรีพนา 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำกรต่างๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างไม่ขัดข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำกรต่างๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า เป็นข้อตกลงปกติ
CIR	<p>กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจำนวน CIR ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวริทธิ์ อิศสระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศสระ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงการทำกร (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงการทำกร (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) 	<ul style="list-style-type: none"> - รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่นในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติ และช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้ค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
นายวรวิทย์ อิศสระ	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและ หน้าที่ภายใต้สัญญาจำนอง ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวรวิทย์ อิสสระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศสระ เพื่อเป็น ประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อ กำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาคง กระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาคงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่น ในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติและ ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM
นายดิฐวัฒน์ อิศสระ	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและ หน้าที่ภายใต้สัญญาจำนอง ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวรวิทย์ อิสสระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศสระ เพื่อเป็น ประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อ กำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาคง กระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้ สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกัน การปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาคงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่น ในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติและ ช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM
CID	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและ หน้าที่ภายใต้สัญญาคงชำระส่วนที่ขาด (Shortfall Rental Payment Agreement) ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF และ CID เพื่อหากเกิดปัญหาในการชำระค่าเช่าโดย SPM และ CIR CID คงลงจะชำระค่าเช่าที่ รับประกันให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA	- เนื่องจากในวันที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน ครั้งแรกนั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกยังคงค้างใหม่ มีอายุเฉลี่ย ประมาณ 3 ถึง 4 ปี และยังไม่มีความมั่นใจในผลตอบแทนเชิงผล ประกอบการได้ ดังนั้น เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่ นักลงทุน ทาง CID จึงตกลงรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM เป็นระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุน ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	- อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการรับประกัน การชำระเงินค่าเช่าของ SPM มีความเหมาะสมเนื่องจากอ้างอิง จากอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากผู้เช่ามูลค่า ทรัพย์สินดังกล่าวของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจะทำได้

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SRIPANWA จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ที่ของกองทรัสต์ SRIPANWA	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ที่ของทรัสต์เพื่อการ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการการลงทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจ ในธุรกิจการจัดการการลงทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บ รักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อีก

17. การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ มีการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 1 ดังรายละเอียดต่อไปนี้

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ (เดิม)	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ใหม่)
<p>“ข้อ 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 หรือ ข้อ 5.2.3 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้ รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็น สมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขออนุมัติจากที่ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัด ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้”</p>	<p>“ข้อ 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 ข้อ 5.2.3 หรือ ข้อ 5.2.4 สามารถกระทำ ได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการ กองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติ อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดย ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและ การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้”</p>

เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้มีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระบุการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ SRIPANWA มีข้อความดังนี้

“ข้อ 5.2.4 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15 แห่งสัญญานี้”

“ข้อ 5.3 กระบวนการลดทุนชำระแล้ว

ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุตามที่ระบุในข้อ 5.2.1 ข้อ 5.2.2 หรือ ข้อ 5.2.3 สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้
รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขออนุมัติจากที่
ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในข้อ 16 ก็ได้”

โดยประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบุดังนี้

“ข้อ 7 รายการเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ให้มีข้อกำหนดที่แสดงสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

...

(2) เหตุในการลดทุนชำระแล้ว ซึ่งมีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

...

(ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามข้อ 21

...

ในกรณีนี้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ชัดเจนเกี่ยวกับการลดทุนชำระแล้วตามวรรคหนึ่ง (2) (ก) (ข) (ค) หรือ (ง) สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะมีข้อกำหนดให้กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (3)(ข) ก็ได้”

ในการนี้ เนื่องจากมีเหตุการณ์ตามข้อ 5.2.4 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ทางกองทรัสต์ SRIPANWA สามารถลดทุนชำระแล้วได้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.3 นั้นเป็นข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง โดยแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการแก้ไขดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อันที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์สามารถทำความเข้าใจร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงพิจารณาร่วมกันแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 3,482 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อควรคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทุนฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวโดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการองค์กร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุพรรณิ ตรียานันทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 20 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 3,453 ล้านบาท (2559: จำนวน 3,453 ล้านบาท))	7	3,482,000,000	3,445,036,598
เงินฝากธนาคาร	8	30,403,238	33,560,377
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	12	144,371,594	107,991,599
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี	9	13,581,059	14,864,615
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	10	764,570	457,134
สินทรัพย์อื่น		2,331	-
รวมสินทรัพย์		3,671,122,792	3,601,910,323
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		8,336,474	1,835,428
เงินกู้ยืมระยะยาว	13	447,077,069	446,419,789
รวมหนี้สิน		455,413,543	448,255,217
สินทรัพย์สุทธิ		3,215,709,249	3,153,655,106

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท			
(2559: 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท)			
	14	3,097,722,025	3,156,799,874
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท			
(2559: 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท)			
	14	3,097,722,025	3,156,799,874
กำไรสะสม	15	128,040,844	6,908,852
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ		3,215,709,249	3,153,655,106
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.5232	11.3008
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (หน่วย)		279,064,000	279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนาวา
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทเงินลงทุน	31 ธันวาคม 2560			31 ธันวาคม 2559		
	รายละเอียดของ		มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	รายละเอียดของ		มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการโรงแรมศรีพนาวา						
ที่ตั้ง: ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	3,452,969,987	3,482,000,000	100.00	3,452,969,987	3,445,036,598	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<u>3,452,969,987</u>	<u>3,482,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>3,452,969,987</u>	<u>3,445,036,598</u>	<u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา	
		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	12	277,991,283	8,516,951
รายได้ดอกเบี้ย		159,755	192,617
รวมรายได้		278,151,038	8,709,568
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11.1, 12	8,737,247	317,121
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11.3, 12	8,737,247	339,320
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11.4	1,266,049	95,518
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		610,000	400,000
ดอกเบี้ยจ่าย		19,986,571	606,410
ค่าใช้จ่ายอื่น		3,056,635	42,347
รวมค่าใช้จ่าย		42,393,749	1,800,716
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		235,757,289	6,908,852
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		2,972,123	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		2,972,123	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		238,729,412	6,908,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา	
	สำหรับปีสิ้นสุด	ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559
หมายเหตุ	วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	235,757,289	6,908,852
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,972,123	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	238,729,412	6,908,852
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด		
จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท	-	3,156,799,874
การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของบัญชีปรับสมดุล	-	(10,053,620)
การลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14 (59,077,849)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	16 (117,597,420)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด/ปี	62,054,143	3,153,655,106
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	3,153,655,106	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	3,215,709,249	3,153,655,106
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	238,729,412	6,908,852
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-1,297,911,586
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอตัดบัญชีและค่าธรรมเนียม		
การจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี	3,133,665	-
ค่าเช่าค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(33,991,280)	7,933,371
ลูกหนี้จากการให้เช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(36,379,995)	49,677
ค่าใช้จ่ายอื่นรอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(2,157,546)	-381,368
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,499,854	1,835,428
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(2,972,123)	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	14,480,516	-
อื่นๆ	654,952	40,508
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	186,997,455	(1,281,525,118)
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	446,400,000
เงินสหรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา	-	16,770,695
เงินสหรับจากการขายหน่วยทรัสต์	-	851,914,800
ดอกเบี้ยจ่าย	(13,479,325)	-
การลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(59,077,849)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(117,597,420)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(190,154,594)	1,315,085,495
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(3,157,139)	33,560,377
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด/ปี	33,560,377	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด/ปี	30,403,238	33,560,377
	-	-
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ		
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา	-	2,231,000,000
รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา	-	47,060,758

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

สำหรับปีสิ้นสุด ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559
วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	11.3008	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8448	0.0247
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.0107	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.8555	0.0247
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	11.3121
หัก: การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของบัญชีปรับสมดุล	-	(0.0360)
หัก: การลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.2117)	-
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.4214)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	11.5232	11.3008

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	7.53	0.40
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	3,215,709,249	3,153,655,106
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	1.34	0.10
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	8.78	0.50
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปี		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	-	203.33
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	3,168,977,977	1,735,522,894

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ฯร้อยละ 20.39 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) การจ่ายเงินปันผลตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ให้มาตรฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนและจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.10 บัญชีปรับสมดุล

ส่วนหนึ่งของราคาขายหรือราคารับซื้อคืนของหน่วยลงทุนซึ่งเท่ากับจำนวนต่อหน่วยของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้แบ่งสรร ณ วันที่เกิดรายการถูกบันทึกใน “บัญชีปรับสมดุล”

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างอัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	3,445,036	-
บวก: รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรม		
ศรีพันวา	-	2,155,058
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี (รวมค่าใช้จ่ายใน		
การโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์)	-	1,297,911
รวม	3,445,036	3,452,969
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา		
ระหว่างปี	2,972	-
บวก: ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น (ลดลง) ระหว่างปี	33,992	(7,933)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	3,482,000	3,445,036

กองทรัสต์ฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วยอัตราคิดลด รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,250 ล้านบาท (2559: จำนวน 1,294 ล้านบาท) ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2560	2559	2560	2559
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30,403	33,560	0.38	0.38

9. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า

(หน่วย: พันบาท)

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าต้นปี	14,865
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(1,284)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าปลายปี	13,581

10. ค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดหญ้า

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดหญ้าต้นปี	457
บวก: เพิ่มระหว่างปี	2,158
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(1,851)
ค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดหญ้าปลายปี	764

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

11.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

11.2 ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ

11.3 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

11.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี/งวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559		
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	-	1,296,666	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ศรีพันธุ์า แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	277,991	8,517	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ขาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,737	317	ตามรายละเอียดใน หมายเหตุ 11
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	8,737	339	ตามรายละเอียดใน หมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	68,430	42,280
รายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกชำระ	75,942	65,712
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	751	317
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้ให้บริการทรัพย์สินค้างจ่าย	751	339

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	450,000	450,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอดัตบัญชี	(2,923)	(3,580)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	447,077	446,420

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา โดยดอกเบี้ยจะชำระคืนเป็นรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดในเดือนธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อก่อหนี้ต่อหลักประกัน (Loan to Value) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

14. การลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างไตรมาสหนึ่งของปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ลดทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากเดิม 3,156.8 ล้านบาท (หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท) เป็น 3,097.7 ล้านบาท (จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท) โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ ในอัตรา 0.2117 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวจำนวน 59.1 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2560

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้แจ้งการลดทุนชำระแล้วต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2560

15. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	6,909	-
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	6,909	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี	238,729	6,909
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด/ปี	(117,597)	-
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	128,041	6,909

16. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)	รวม (ล้านบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2560	6 ธันวาคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559	0.0247	6,893
12 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 ถึง 31 มีนาคม 2560	0.1817	50,706
9 พฤศจิกายน 2560	1 เมษายน 2560 ถึง 30 กันยายน 2560	0.2150	59,998
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		0.4214	117,597

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ไม่มีการซื้อขายเงินลงทุน (ไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน)

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559
<u>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว</u>		
ภายใน 1 ปี	251	244
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,075	1,041
เกิน 5 ปี	1,776	2,061

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯมีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทรัสต์ฯมีลูกค้ายหลัก คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทดังกล่าวมีความสามารถในการชำระหนี้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินฝากธนาคาร	-	30,403	-	30,403	0.38
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	447,077	-	447,077	MLR - อัตรา ที่กำหนด ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ย คงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดาลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากธนาคาร	-	33,560	-	33,560 0.38
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	446,420	-	446,420 MLR - อัตรา ที่กำหนด ในสัญญา

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาดาลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนาเมจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่ : 2922/155-156 ชั้น 4 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

ติดต่อ 02-308-2022 หรือ WWW.CIREIT.COM