

รายงานประจำปี

2560

Annual Report 2017



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

Grande Hospitality Real Estate Investment Trust (GAHREIT)



 One Asset Management • tel. 02-659-8888 • www.one-asset.com

Activate
Opportunities

สารบัญ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป.....	1
รายงานความเห็นของทรีสต์.....	2
ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรีสต์.....	3
1. ข้อมูลทั่วไป	3
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	3
3. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561.....	45
4. ปัจจัยความเสี่ยง	52
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	67
6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	67
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ.....	68
7. ข้อมูลหน่วยทรีสต์ที่กองทรีสต์เป็นผู้ออก.....	68
8. โครงสร้างการจัดการ.....	72
9. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรีสต์.....	98
10. การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรีสต์.....	99
11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	102
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์.....	103
ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน.....	105
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	105
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรีสต์	109
งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	111

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

Grande Hospitality Real Estate Investment Trust

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560*
งบกำไรขาดทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,827,972
รายได้ดอกเบี้ย	111,969
รายได้รวม	28,939,941
ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมรวม	(2,398,562)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	26,541,379
งบแสดงฐานะทางการเงิน	
เงินสดและเงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,339,952
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,746,409,000
สินทรัพย์อื่นๆ	111,072,636
รวมสินทรัพย์	1,871,821,588
รวมหนี้สิน	90,280,209
สินทรัพย์สุทธิ	1,781,541,379
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันปลายงวด	175,500,000 หน่วยทรัสต์
มูลค่าราคาพาร์ของหน่วยทรัสต์	10.00 บาทต่อหน่วยทรัสต์
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์	10.15 บาทต่อหน่วยทรัสต์
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	0.14%
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	1.63%
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	1.49%

หมายเหตุ: (*) ผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

รายงานความเห็นของทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

19 กุมภาพันธ์ 2561

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

(นายวิชชัย เหลืองสุวรรณชี)
ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายฐเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)
ผู้อำนวยการอาวุโส

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	GAHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	1,755,000,000 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมถึงระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จาก บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส” หรือ “Honor”) เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือโดยวิธีการอื่นตามที่กำหนด

ไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนรวม 1,750 ล้านบาท

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสิทธิในทรัพย์สินของโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ฮอนเนอร์ บีวชีเนส ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยฮอนเนอร์ บีวชีเนสมีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม

2.2. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี บัญชี

ในรอบปีตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างส่วนควบของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และกรรมสิทธิ์ในสิทธิในทรัพย์สินเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งเครื่องใช้และไม่ติดตั้งเครื่องใช้ของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

2.3. ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 สำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมทั้งสิ้นร้อยละ 19.50 ทั้งนี้ สำนักงานประกันสังคม ไม่ได้มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

2.4. ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภาพแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

แผนผังแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เริ่มเปิดให้บริการประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2550 ตั้งอยู่บนชายหาดของชะอำ และตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 โฉนดไม่ติดต่อกัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 84312 และที่ดินโฉนดเลขที่ 84321 มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา มีพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมประมาณ 46,205 ตารางเมตร อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร ล้อมรอบด้วยสวนและสระว่ายน้ำแบบลากูนขนาด 5,700 ตารางเมตร ยาว 560 เมตร

ทำเลที่ตั้ง

โครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งอยู่เลขที่ 1573 ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120 บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 220+800 ตรงข้ามกับ Fly Now Factory Outlet ติดหาดชะอำยาวประมาณ 125 เมตร ห่างจากสนามบินหัวหินไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 4.5 กิโลเมตร และอยู่ห่างสถานีรถไฟหัวหินประมาณ 10 กิโลเมตร

โครงการโรงแรมตั้งอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก ระยะทางประมาณ 200 กิโลเมตร สามารถเดินทางโดยรถยนต์ รถประจำทาง หรือรถตู้ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง หรือหากเดินทางโดยรถไฟ จะใช้เวลาประมาณ 4 – 5 ชั่วโมง

ห้องพักให้บริการ

โครงการโรงแรมเซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 240 ห้อง แบ่งออกเป็น 7 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	ห้องพักประเภท Deluxe		
1	Garden View	49.00	58
2	Garden Terrace	49.00	56
3	Lagoon View	49.00	52
4	Lagoon Access/Access Club	49.00	54
5	Ocean Front	49.00	8
	ห้องพักประเภท Suite		
6	Lagoon Suite	98.00	4
7	Ocean Suite	98.00	8
รวมจำนวน			240

ภาพแสดงห้องพักที่เปิดให้บริการ



ที่มา: www.sheratonhuahin.com

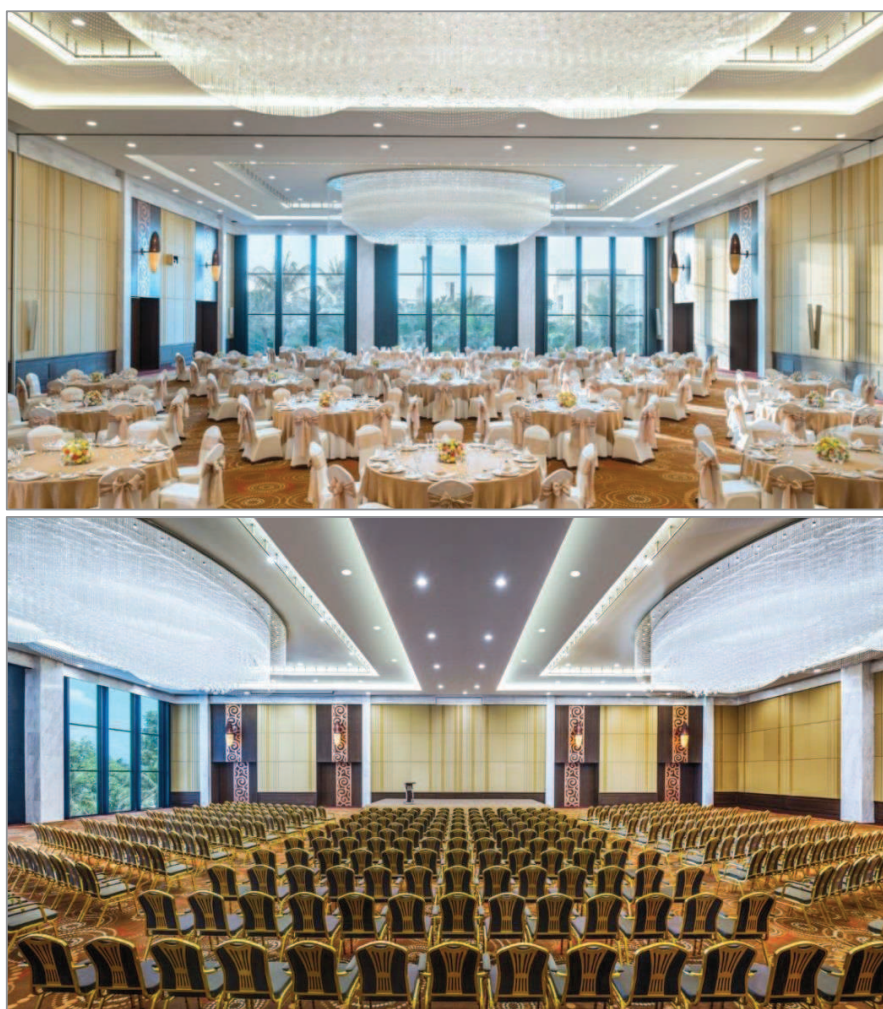
สิ่งอำนวยความสะดวก

โครงการโรงแรมเชรატอนหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
	ห้องจัดเลี้ยง ประชุมและสัมมนา	
1	ห้องจัดเลี้ยง The Chandelier	เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2557 พื้นที่รวม 892 ตารางเมตร เพดานสูง 7.6 เมตร เหมาะสำหรับจัดเลี้ยง เนื่องจากสามารถรองรับแขกได้มากกว่า 1,000 คน เป็นห้องจัดเลี้ยงที่เก็บเสียงได้ดี และยังได้รับการรับรองมาตรฐานจาก Thailand Convention and Exhibition Bureau ("TCEB")
2	ห้องจัดเลี้ยง Grand Ballroom	พื้นที่รวม 525 ตารางเมตร เพดานสูง 7.3 เมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 500 คน
3	ห้องจัดเลี้ยง @ Black	ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว พื้นที่รวม 393 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 200 คน
4	State Room	ห้องประชุมย่อย จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 217.5 ตารางเมตร
	ห้องอาหารและบาร์	
5	ห้องอาหาร The Deck	ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทยและอาหารนานาชาติ
6	ห้องอาหาร InAzia	ให้บริการอาหารไทยและอาหารเอเชีย ที่ได้รับเลือกให้เป็น Thailand's Best Restaurant โดยนิตยสาร Thailand Tatler 5 ปีติดต่อกัน

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
7	ห้องอาหาร Salas	ให้บริการอาหารอิตาเลียนริมสระน้ำ
8	ห้องอาหาร Luna Lanai	ให้บริการอาหารไทยและบาร์บีคิว อาหารทะเลบรรยากาศชายทะเล
9	Sundara Lounge	สำหรับต้อนรับแขกด้วยเครื่องดื่มนานาชาติและอาหารทานเล่น
	อื่นๆ	บิสิเนส เซ็นเตอร์, ร้านอาหารมินิบาร์ริมสระว่ายน้ำ, สปา, ฟิตเนส, ชาวน่าและห้องอบไอน้ำ, Kid's Club, สนามเทนนิส, บริการซักรีด เป็นต้น

ภาพแสดงห้องจัดเลี้ยง The Chandelier



ที่มา: www.sheratonhuahin.com

ระบบสาธารณูปโภค

สำหรับระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบระบายน้ำ ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแก๊สและซักรีด ห้องครัว และห้องเย็น เป็นต้น

ที่ดินและอาคาร

ที่ดินของกองทรัสต์ ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จำนวนรวม 2 แปลง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	84312	42	36767	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	27-0-2
2	84321	48	36660	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-3-57
รวม							27-3-59

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน ชั้น	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย รวม (ตร.ม.)
1	อาคารหลักโรงแรมสูง 2 ชั้น	2	90.00 x 100.05	13,135
2	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 1	2	24.80 x 40.50	1,848
3	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 2	2	24.80 x 40.50	1,848
4	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 3	2	24.80 x 40.50	1,848
5	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 4	2	19.30 x 33.35	1,658
6	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 5	2	24.80 x 49.50	2,270
7	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 6	2	24.80 x 40.50	1,848
8	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 7	2	24.80 x 40.50	1,848
9	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 8	2	19.30 x 33.35	1,658
10	อาคาร Salas Pool Restaurant	1	6.00 x 20.95	156
11	อาคาร Luna Lanai Beach Bar & Restaurant	1	9.00 x 25.55	216

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน ชั้น	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย รวม (ตร.ม.)
12	อาคาร Kid's Club	1	6.00 x 16.00	152
13	อาคารจัดเลี้ยง The Chandelier และอาคารจอดรถ	5	39.40 x 42.55	5,252
14	อาคาร Engineering Workshop	2	10.00 x 21.00	187
รวมพื้นที่อาคาร				33,924
15	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำรวม Elephant Pool สระว่ายน้ำ (เด็ก) สนามเทนนิส ลานคอนกรีตและจอดรถ ทางเดินและสะพาน รั้วคอนกรีต กำแพงกันดิน ศาลาพักผ่อน			12,281
รวมพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				46,205
16	งานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบแก๊ส ระบบสระว่ายน้ำ ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟและระบบเสียง			

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคานั้นเป็นราคาประเมินบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
เข้าลงทุน โดยรายละเอียดของการประเมินมูลค่าสามารถสรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออก รายงานการ ประเมิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	2,079 ล้านบาท	15 กุมภาพันธ์ 2560	วิธีคิดจากรายได้	8 พฤษภาคม 2560
บริษัท เดอะ แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด	1,878 ล้านบาท	28 กุมภาพันธ์ 2560	วิธีคิดจากรายได้	6 พฤษภาคม 2560

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่อง
ในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นโดยรวมและกองทรัสต์
จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ออนเนอร์ บิวซิเนส

โดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสส์มีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม โดยมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

2.5.1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนสส์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “ฮอนเนอร์ บิวซิเนสส์”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งฮอนเนอร์ บิวซิเนสส์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา</p> <p>(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารเมนหลัก อาคารโรงแรม อาคาร Salas Pool Restaurant, อาคาร Luna Lanai Beach Bar and Restaurant, อาคาร Kid's Club, อาคารจัดเลี้ยง The Chandelier อาคารจอดรถ, อาคาร Engineering Workshop, สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส และอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนสนับสนุนอื่นๆ ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 46,205 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อและที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตราและไม่ติดตริ่งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตริ่งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน)</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>ระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้</p>
การชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับสังหาริมทรัพย์ และการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การผิติดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ</p> <p>(2) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานับแต่วันที่</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิติดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที</p>
เงินมัดจำ	<p>■ ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ เป็นจำนวน 88,000,000 (แปดสิบบแปดล้าน) บาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้</p> <p>(1) ส่วนที่ 1: จำนวน 58,000,000 (ห้าสิบบแปดล้าน) บาท (“เงินมัดจำหลัก”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไป</p> <p>(2) ส่วนที่ 2: จำนวน 30,000,000 (สามสิบล้าน) บาท (“เงินมัดจำส่วนเพิ่ม”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (4 คราว คราวละ 3 ปี) โดยคู่สัญญาดตกลงว่า หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่มีการผิติดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา และผลประกอบการทำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่ม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ทั้งนี้ หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มข้างต้น กองทรัสต์จะยึดถือเงินมัดจำส่วนเพิ่มไว้ต่อไปอีกสำหรับระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยหากภายในระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวใดที่ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีทั้ง 3 ปี ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานี้ออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวนั้น</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในการพิจารณาผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับ สิ้น รอบ ปี บั น ุ ชี ของ ทุก ปี ใน ระยะเวลาแต่ละคราวนั้น กองทรัสต์จะพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของผู้เช่าแล้ว ซึ่งผู้เช่าจะได้รับการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มเมื่อกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อมูลตามงบการเงินของผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว</p> <p>อนึ่ง เงินมัดจำหลัก และเงินมัดจำส่วนเพิ่ม รวมเรียกว่า “เงินมัดจำ”</p> <p>ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่าอาจร้องขอเปลี่ยนรูปแบบของการวางเงินมัดจำเป็นหลักประกันประเภทอื่นได้ โดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ในการพิจารณาอนุญาต ทั้งนี้ ก่อนการพิจารณาอนุญาตข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อน โดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาฯ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตามหรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ ■ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้รับไว้ในสัญญาฯ หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฯ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้รับไว้ในสัญญาฯ ดังเดิมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฯ (แล้วแต่กรณี) (“วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำ”) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้รับไว้ในสัญญาฯ ดังเดิม ■ กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับและ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(“ดอกเบียรับจากเงินมัดจำ”)</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นอายุของสัญญาฉบับนี้ (พร้อมดอกเบียในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบียรับจากเงินมัดจำมา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า) ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใดๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลง

หัวข้อ	รายละเอียด										
	<p>กระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ</p> <p>4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>										
รายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่ารายปีซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกในแต่ละปีดังนี้</p> <p><u>ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รายปี</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1</td><td>116,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2</td><td>116,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3</td><td>116,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4</td><td>122,960,000</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)	ปีที่ 1	116,000,000	ปีที่ 2	116,000,000	ปีที่ 3	116,000,000	ปีที่ 4	122,960,000
ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)										
ปีที่ 1	116,000,000										
ปีที่ 2	116,000,000										
ปีที่ 3	116,000,000										
ปีที่ 4	122,960,000										

หัวข้อ	รายละเอียด	
	ปีที่ 5	122,960,000
	ปีที่ 6	122,960,000
	ปีที่ 7	130,337,600
	ปีที่ 8	130,337,600
	ปีที่ 9	130,337,600
	ปีที่ 10	138,157,856
	ปีที่ 11	138,157,856
	ปีที่ 12	138,157,856
	ปีที่ 13	146,447,327
	ปีที่ 14	146,447,327
	ปีที่ 15	146,447,327
	รวม	1,961,708,350
	<p>อัตราส่วนของค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ รายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงาน ของโครงการโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตาม ฤดูกาล (seasonality) ดังนี้</p>	
	เดือน	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของ ค่าเช่ารายปี)
	มกราคม	14
	กุมภาพันธ์	12
	มีนาคม	8
	เมษายน	6
	พฤษภาคม	6
	มิถุนายน	4
	กรกฎาคม	6
	สิงหาคม	4
	กันยายน	4
	ตุลาคม	10
	พฤศจิกายน	12

หัวข้อ	รายละเอียด				
	<table border="1" data-bbox="785 405 1326 499"> <tr> <td data-bbox="785 405 1054 450">ธันวาคม</td><td data-bbox="1054 405 1326 450">14</td></tr> <tr> <td data-bbox="785 450 1054 499">รวม</td><td data-bbox="1054 450 1326 499">100</td></tr> </table> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่า มีสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราวๆ ไปตามแต่กรณี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือนและ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการหารายได้ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ในแต่ละเดือน</p>	ธันวาคม	14	รวม	100
ธันวาคม	14				
รวม	100				
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง	<p>นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี ("ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง") ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจากับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเจรจากับผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</p> <p>(2) ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ แอสเสท ในฐานะคู่สัญญา</p>				

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนส และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่า ในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าโดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีสามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
สิทธิในการใช้ที่ดิน และ/หรือ สาธารณูปโภคอื่นที่จำเป็นในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	<p>■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ ซึ่งตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า (สามยทรัพย์สิน) (“ที่ดินภาระจำยอม”) เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินเช่า และได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใดในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่นเดียวกับก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บีวชีเนส ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 5838 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 3-0-29 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ข) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84313 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-86 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ค) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84310 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-0-14 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ง) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 58936 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1-1-59 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6098 เนื้อที่ประมาณ 0-0-6 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส</p> <p>(ฉ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 84320 เนื้อที่ประมาณ 0-0-08 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส</p> <p>(ช) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 62249 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-48.9 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งป้ายโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 “ที่ดินภาระจำยอม” ของหนังสือชี้ชวน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใดที่โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มาก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้อิออนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่กองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สาธารณูปโภค”) ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งสาธารณูปโภคดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระให้แก่บุคคลใดๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่าครบถ้วน ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่าไม่อาจอ้างข้อตกลง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของกองทรัสต์ที่มีต่อฮอนเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ แอสเสท (ในฐานะผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอม และ/หรือ สาธารณูปโภค) ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ในการที่กองทรัสต์จะบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค มาเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่ต้องปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ในการที่จะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ■ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) และบุคคลที่แกรนด์ แอสเสทกำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ■ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้อาศัยการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญานับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้อย่างสมบูรณ์หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของกองทรัสต์ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผล โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากแกรนด์ แอสเสทหรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงสภาพลักษณะสำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตกลงว่า จำนวนเงินใดๆ ที่แกรนด์ แอสเสทให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จะถือว่าเป็นหนี้ด้อยสิทธิ ซึ่งฮอนเนอร์ บิวซิเนสจะชำระคืนต่อเมื่อฮอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวง ให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ แล้วเว้นแต่ จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะใช้ในการดำเนินโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้เป็นไปโดยราบรื่น หรือเว้นแต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้กักเงินสำรองไว้เพียงพอเพื่อชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวงให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ สำหรับงวดที่จะมีการชำระคืนหนี้ด้อยสิทธิให้แก่แกรนด์ แอสเสท แล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมจากแกรนด์ แอสเสทหรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับแกรนด์ แอสเสทสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป ■ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ■ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนให้ต่ำกว่า 50,000,000 บาท

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ห้าสิบล้านบาทถ้วน) หรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (“ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงาน”) ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และเมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าจะโอนทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ■ ผู้เช่าตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด ■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงตามที่กำหนดในสัญญานี้หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี รวมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่า (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ หาก (ก) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินที่เช่า นั้น ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดขอบอย่างกว้างขวางของผู้ประกอบธุรกิจต่อบุคคลอื่น (Comprehensive General Liability)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่า ผู้บริหารโรงแรม และกองทรัสต์เห็นชอบ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จหรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เข้ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร <p>อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

หัวข้อ	รายละเอียด
	(Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือผิดคำรับรอง เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานับนี้ หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ โดยผู้เช่าหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินมัดจำ และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี)</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี แกรนด์ แอสเสทในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับแกรนด์ แอสเสทร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือพ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้หรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ได้มีการต่ออายุออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ฉบับนี้ หรือ</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
<p>เหตุสุดวิสัย¹</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่

¹ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดีอย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p>

2.5.2. ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไข

ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามปกติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญาและ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.5.3. ผู้เช่า

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
ที่ตั้ง	อาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105532062276
โทรศัพท์	02-204-9900
โทรสาร	02-204-9999
ทุนจดทะเบียน	125,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	125,000,000 บาท

(2) ผู้บริหารและประสบการณ์

ชื่อผู้บริหาร	นายไพสิฐ แก่นจันทร์	
ตำแหน่ง	กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
ประวัติการทำงาน	เม.ย. 2559 – ปัจจุบัน	กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
	ก.พ. 2559 – ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
	พ.ค. 2556 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน)
	2553 – 2559	Principal Hospitality Advisory Services (Thailand)
	2553 – 2555	Chief Representative - Hotel Development Thailand Marriott Hotels & Resorts Asia
	2550 – 2552	SEVP & Chief Investment Officer TCC Hotel Group และ SEVP & Chief Operation Officer, TCC Land
	ก.ค. 2549 – ธ.ค. 2549	Development
	2539 – 2549	กรรมการผู้จัดการใหญ่ Grande Asset Development Plc. รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ธุรกิจโรงแรม, บริษัท ดีเอราวิ้นกรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท Executive MBA สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ ปริญญาโท Development Administration Western Michigan University Michigan, U.S.A ปริญญาโท Political Science Western Michigan University Michigan, U.S.A ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	

- นักบริหารระดับสูงธรรมศาสตร์เพื่อสังคม รุ่น 1 (นมธ. 1)
- Certificate in Hotel Real Estate Investment & Asset Management 2008 Cornell University, U.S.A
- Risk Management Committee Program (RMP) 4/2014 Institute of Directors (IOD), Bangkok
- Role of Compensation Committee Program (RCC) 18/2014
- Role of Nomination and Governance Committee Program (RNG) 6/2014
- Advance Audit Committee Program (AACP) 13/2013
- Director Certificate Program (DCP) 56/2005

(3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	104,345	116,778	527,598
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,364,310	1,283,870	112,603
รวมสินทรัพย์	1,468,655	1,400,648	640,201
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,460,302	1,496,012	140,333
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	17,440	20,518	10,806
รวมหนี้สิน	1,477,742	1,516,530	151,139
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(9,087)	(115,882)	489,062

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บีวซิเนส จำกัด

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
รวมรายได้	484,535	456,468	1,141,025
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	73,443	68,935	760,653

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับปี	(127,381)	(106,795)	604,944

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่ามีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ

ทั้งนี้ หากพิจารณาจากผลประกอบการของทรัพย์สินหลักในอดีต และกลยุทธ์ทางธุรกิจของผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะรายได้ที่จะได้รับอยู่ในระดับที่เพียงพอที่จะสร้างความมั่นใจได้ว่าผู้เช่าจะสามารถชำระค่าเช่าคงที่และปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้

อีกทั้ง กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2560 (วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่าโดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2560 (วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560		
	ยอดตามสัญญาเช่า	ยอดที่ได้รับจริง	ความแตกต่าง
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	18,821,935 บาท	18,821,935 บาท	0 บาท
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	18,821,935 บาท	18,821,935 บาท	0 บาท
ยอดรวม	37,643,870.97 บาท	37,643,870.97 บาท	0 บาท

2.5.4. สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่าและข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ผู้รับประกันค่าเช่า	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”)
ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2560 (วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
	ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์	ยอดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
กำไรจากการดำเนินงาน	31,127,737 บาท	37,643,871 บาท

ที่มา: ข้อมูลผลการดำเนินงานจาก บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

เนื่องจาก ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ยังคงสามารถบริหารกระแสเงินสดเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายได้ จึงยังไม่มี การขอให้ทาง แกรนด์ แอสเสท ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขของข้อตกลงตามการรับประกันรายได้

(4) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 โดย แกรนด์ แอสเสท ได้จดทะเบียน แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และ แกรนด์ แอสเสท ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการ หมวดธุรกิจการท่องเที่ยว และสินทนการ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเสท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 5,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 2,889,039,237 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,889,039,237 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

แกรนด์ แอสเสท วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง และ (2) การลงทุนในส่วนของธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

(5) การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

แกรนด์ แอสเสท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit Rating) จัดทำโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2560 ด้วยเครดิตอยู่ที่ระดับ “BB+” ด้วยแนวโน้ม “Stable” หรือ “คงที่” ด้วยแบรนด์โรงแรมที่ประสบความสำเร็จ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี และผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมจะยังคงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

(6) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของแกรนด์ แอสเสท สำหรับปี 2558 – 2560

งบแสดงสถานะทางการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,935,706	2,689,902	4,327,786
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,947,774	4,999,451	4,957,016
รวมสินทรัพย์	5,883,480	7,689,353	9,284,802
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,961,119	1,843,000	2,585,344
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,026,098	2,944,195	3,076,253
รวมหนี้สิน	2,987,217	4,787,195	5,661,597
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,889,039	2,889,039	2,889,039
กำไรสะสม	7,224	13,119	734,166
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,896,263	2,902,158	3,623,207

ที่มา: งบการเงินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2558	2559	2560
รวมรายได้	1,386,068	1,453,855	2,935,803
รวมค่าใช้จ่าย	1,423,251	1,341,130	2,036,669
กำไรจากการดำเนินงาน	(37,183)	112,724	899,134
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(120,479)	5,895	723,050
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(0.042)	0.002	0.241

ที่มา: งบการเงินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(7) วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานปีสิ้นสุด ณ สำหรับปี 2559 – 2560

ก. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แกรนด์ แอสเสท มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 9,285 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21 จาก 7,689 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีสาเหตุมาจาก กำไรจากการดำเนินงานที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จึงทำให้ในปี 2560 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 938 ล้านบาท

สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แกรนด์ แอสเสท มีสินทรัพย์หมุนเวียนอยู่ที่ 4,328 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61 จาก 2,690 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลหลักมาจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้น การเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการร่วมค้า และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แกรนด์ แอสเสท มีสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอยู่ที่ 4,957 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1 จาก 4,999 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลหลักมาจากการลงทุนปกติของ แกรนด์ แอสเสท

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หนี้สินรวมทั้งหมดของ แกรนด์ แอสเสท อยู่ที่ 5,662 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 18 จาก 4,787 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาร้อยละ 40 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 2,585 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและในส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในอัตราร้อยละ 4 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มาอยู่ที่ 3,076 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของ แกรนด์ แอสเสท อยู่ที่ 3,623 ล้านบาทเพิ่มขึ้น ร้อยละ 25 จาก 2,902 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2559 เป็นผลหลักมาจากการที่แกรนด์ แอสเสทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

ข. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวม

ในปี 2560 แกรนด์ แอสเสท มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,936 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 102 หรือ 1,482 ล้านบาท จากปี 2559 มีผลหลักเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์

ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2560 แกรนด์ แอสเสท มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 2,037 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 หรือ 696 ล้านบาท จากปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากการต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการขายซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย การออกงานต่างๆ ของโครงการไฮด์ สุขุมวิท 13 และโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11

กำไรจากการดำเนินงาน

ในปี 2560 กำไรจากการดำเนินงาน หรือ กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ของ แกรนด์ แอสเสท อยู่ที่ 899 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 698 หรือ 786 ล้านบาทจากปี 2559 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

กำไรสุทธิ

ในปี 2560 แกรนด์ แอสเสท มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 723 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12,165 หรือ 717 ล้านบาทเป็นผลมาจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

2.6. การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม เซอรادتน์ หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนมีมูลค่าจำนวน 1,750 ล้านบาท

3. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561

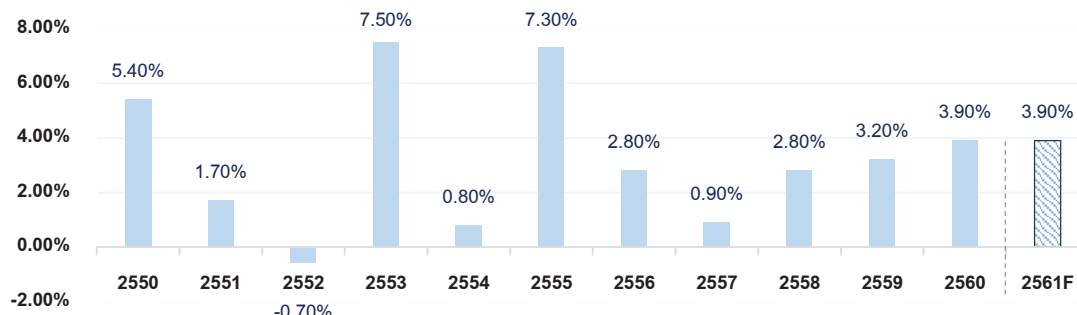
3.1. ภาพรวมของธุรกิจในประเทศไทย

ในปี 2560 เศรษฐกิจไทย มีการขยายตัวร้อยละ 3.9 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 ตามการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีขึ้นและจากอุปสงค์ในประเทศที่ขยายตัว โดยการส่งออกสินค้าขยายตัวอย่างต่อเนื่องในตลาดส่งออกที่สำคัญและในเกือบทุกหมวดสินค้า ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น การท่องเที่ยวขยายตัวต่อเนื่องจากนักท่องเที่ยวในเกือบทุกกลุ่มประเทศซึ่งการท่องเที่ยวยังคงเป็นปัจจัยสำคัญในการผลักดันการเติบโตทางเศรษฐกิจ ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงตามการปรับลดกรอบงบประมาณรายจ่ายและการเลื่อนแผนการลงทุนบางโครงการของรัฐวิสาหกิจ

ในด้านความเสถียรภาพของเศรษฐกิจในประเทศ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากปี 2559 โดยมีปัจจัยจากหมวดพลังงานเป็นสำคัญซึ่งเพิ่มสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยนโยบาย ณ สิ้นปี 2560 ยังคงที่ในอัตราร้อยละ 1.5 ซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงจากปีก่อนหน้า อันเป็นผลจากสภาพการเงินแบบผ่อนคลายและสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

สำหรับปี 2561 คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายในอัตราร้อยละ 3.9 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยมีมุมมองว่าจะมีแรงขับเคลื่อนจากภาคต่างประเทศที่ขยายตัวสูงขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยจากการส่งออกสินค้าและการท่องเที่ยว นอกจากนี้สำนักยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาคคาดว่าจะมีการขยายตัวประมาณร้อยละ 3.6-4.6 โดยมีปัจจัยการขยายตัวต่อเนื่องมาจากปี 2560 จากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของเศรษฐกิจโลก แรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนที่สำคัญและการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณด้านการลงทุน การปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน และการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ

แผนภาพ 3.1 อัตราการเติบโตของ GDP (2550-2561F)

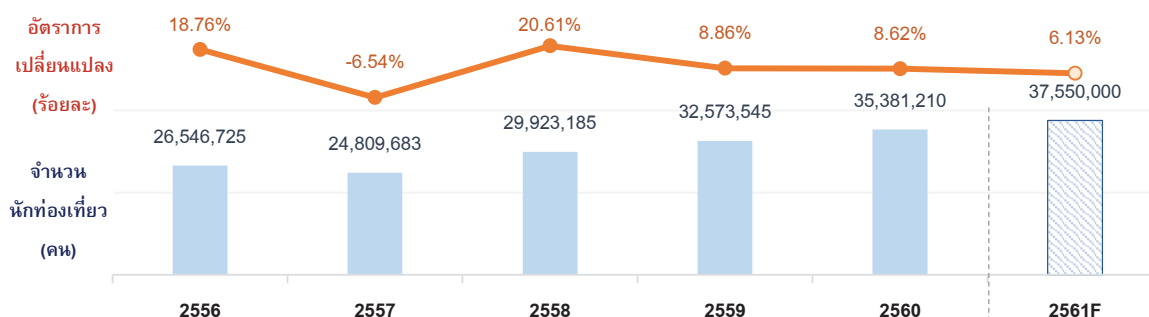


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกระทรวงการคลัง

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

ปี 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย 35,381,210 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.77 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 ซึ่งเป็นผลจากนักท่องเที่ยวกลุ่มหลัก คือ รัสเซีย อินเดีย เกาหลี และจีน ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.50 ร้อยละ 18.2 ร้อยละ 16.72 และ ร้อยละ 11.97 ตามลำดับ และคาดการณ์ว่าปี 2561 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาทั้งหมดกว่า 37,550,000 คน

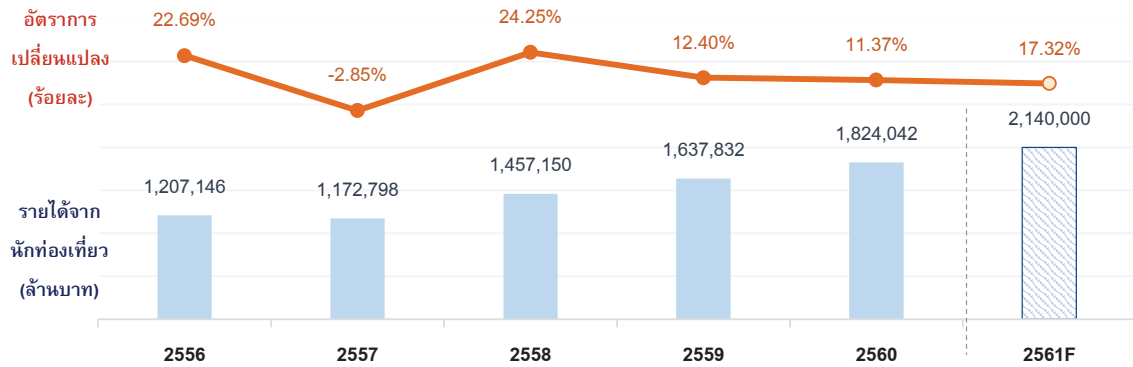
แผนภาพ 3.2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2556-2561F)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

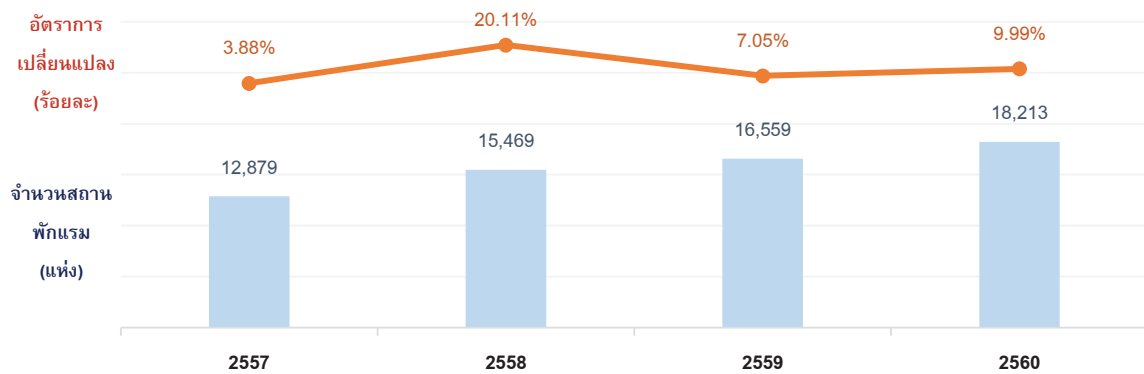
สำหรับด้านรายได้จากการท่องเที่ยว ปี 2560 ประเทศไทยได้รับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 1,824,042 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.66 เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยนักท่องเที่ยวจากยุโรปสร้างรายได้ 480,776 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 8.59 เมื่อเทียบกับปี 2559 ขณะที่นักท่องเที่ยวจากจีนสร้างรายได้ประมาณ 524,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.78 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 และคาดการณ์ว่าปี 2561 จะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่า 2,140,000 ล้านบาท

แผนภาพ 3.3 รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2556-2561F)



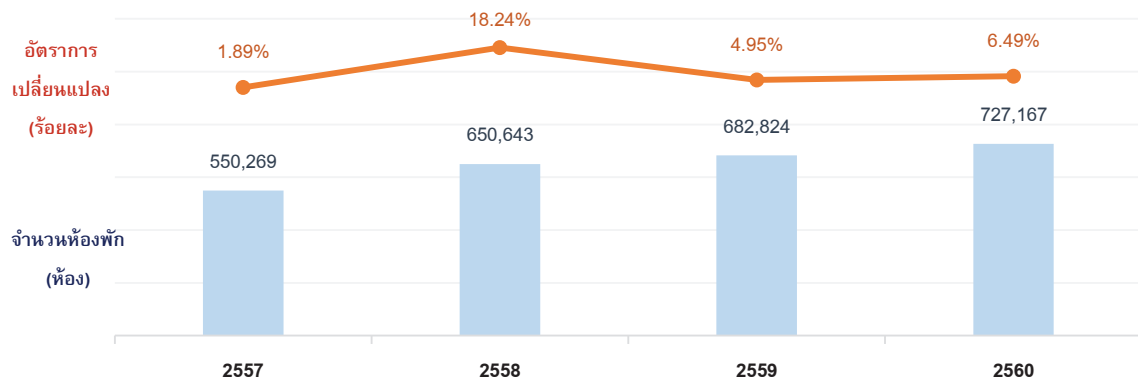
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภาพ 3.4 จำนวนสถานพักผ่อนทั่วประเทศ (2557-2560)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

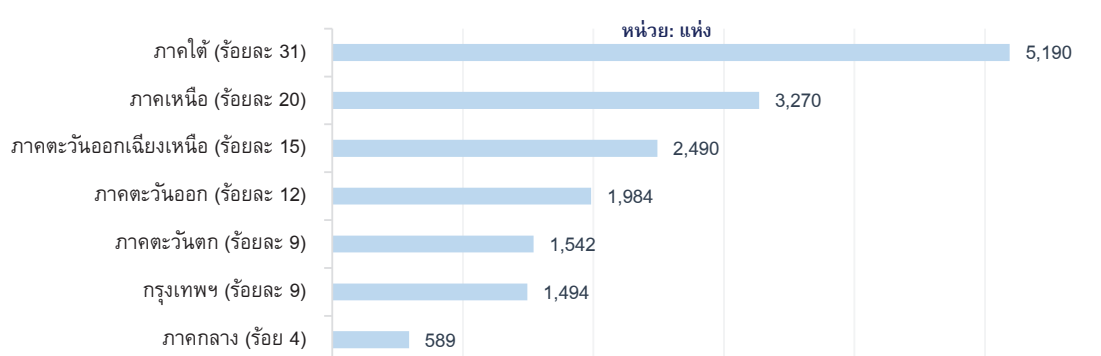
แผนภาพ 3.5 จำนวนห้องพักทั่วประเทศ (2557-2560)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

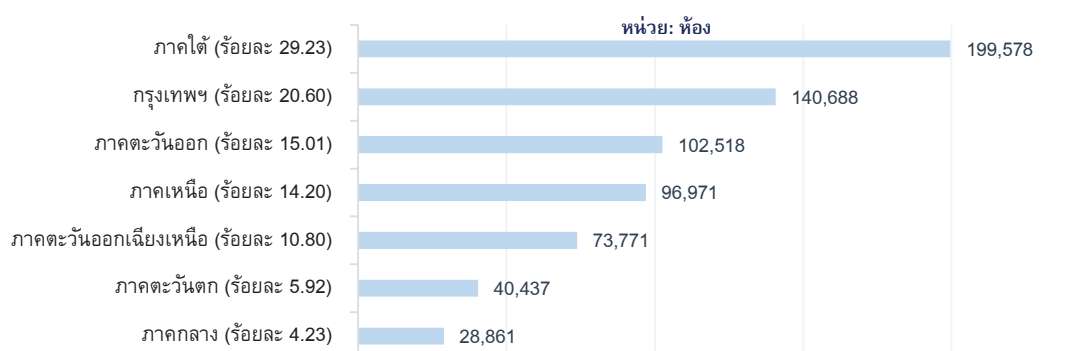
ในปี 2560 ประเทศไทยมีสถานพักแรมทั้งสิ้น 18,213 แห่ง เพิ่มขึ้นจาก 16,559 แห่งจากปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 9.99% เช่นเดียวกับจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้นจาก 682,824 ห้อง ในปี 2559 เป็น 727,167 ห้อง ในปี 2560 คิดเป็นร้อยละ 6.49% โดยในปี 2559 ภาคใต้มีจำนวนสถานพักแรมมากที่สุด 5,190 แห่ง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31 ของจำนวนสถานพักแรมทั้งหมด และภาคใต้ยังมีจำนวนห้องพักสูงที่สุด 199,578 ห้อง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.23 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด

แผนภาพ 3.6 จำนวนสถานพักแรมรายภูมิภาค (2559)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภาพ 3.7 จำนวนห้องพักรายภูมิภาค (2559)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวระหว่างประเทศของประเทศไทยในปี 2561 คาดว่ายังขยายตัวตามการท่องเที่ยวโลก โดยมีปัจจัยหลักจากการเปิดเส้นทางบินใหม่ของสายการบินต่างๆ และการขยายเส้นทางการบินระหว่างประเทศของสายการบินต้นทุนต่ำ การขยายตัวเร่งขึ้นหลังผ่านพ้นช่วงไว้อาลัย อุทกภัยในหลายจังหวัดและการฟื้นฟูจากการออกมาตรการด้านความปลอดภัยโดยองค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) นอกจากนี้ การท่องเที่ยวยังได้รับปัจจัยบวกอื่นๆ ภายในประเทศ เช่น แผนยุทธศาสตร์การท่องเที่ยว

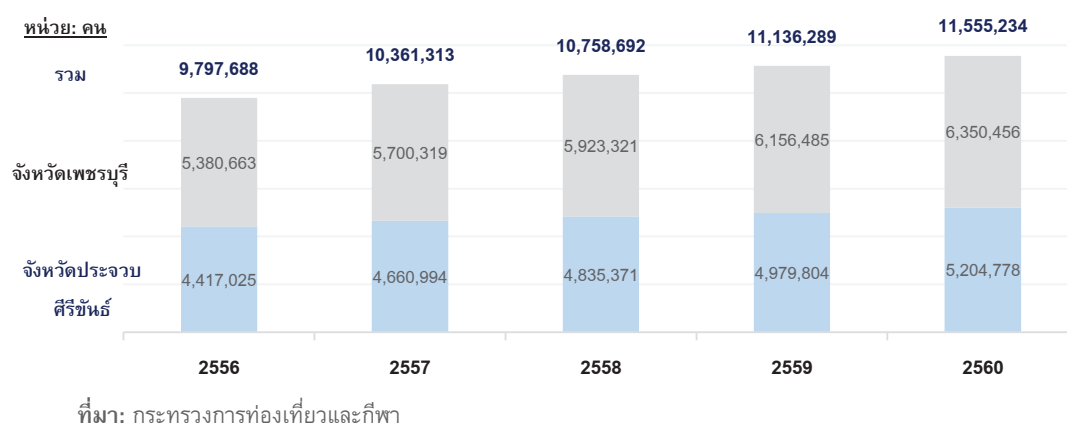
ปี 2561 ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยเฉพาะการให้ความสำคัญต่อการสร้างประสบการณ์การท่องเที่ยวตามท้องถิ่นต่างๆ และกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้มุ่งเน้นให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวเชิงกีฬา และการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ

จากปัจจัยบวกข้างต้น คาดว่าการท่องเที่ยวไทยยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะน่าจะก่อให้เกิดรายได้รวมจากการท่องเที่ยวประมาณ 3 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 9.00 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 2 ล้านล้านบาท และเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยประมาณ 1 ล้านล้านบาท นอกจากนี้ คาดการณ์ว่าปี 2561 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาทั้งหมดกว่า 37,550,000 คน

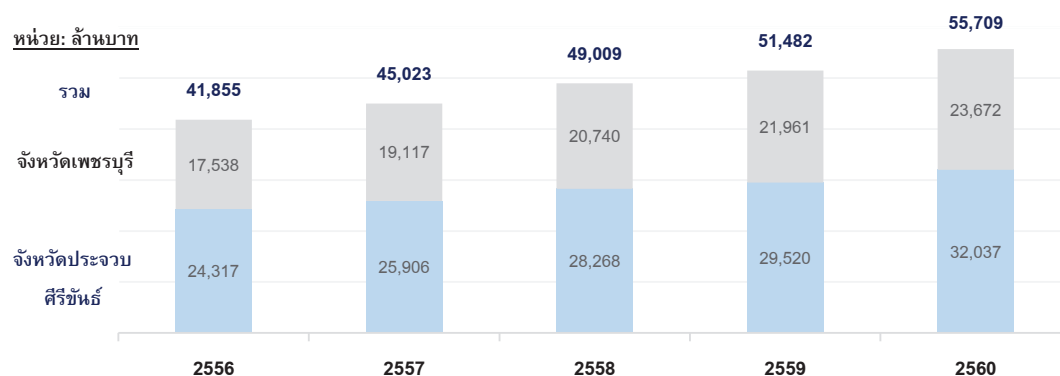
3.2. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในปี 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางไปจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีทั้งหมด 5,204,778 คน และ 6,350,456 คน ตามลำดับ เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยมีค่าเฉลี่ยของการเติบโตแบบทบต้น (“CAGR”) ตั้งแต่ปี 2556 จนถึงปี 2560 เท่ากับร้อยละ 4.19 และ 4.23 ตามลำดับ ในปี 2560 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีสามารถสร้างรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งสิ้น 32,037 ล้านบาท และ 23,672 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยมีค่าเฉลี่ยของการเติบโตแบบทบต้น (“CAGR”) ตั้งแต่ปี 2555 ถึงปี 2559 ของรายได้เท่ากับร้อยละ 7.14 และ 7.79 ตามลำดับ

แผนภาพ 3.8 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2556-2560)



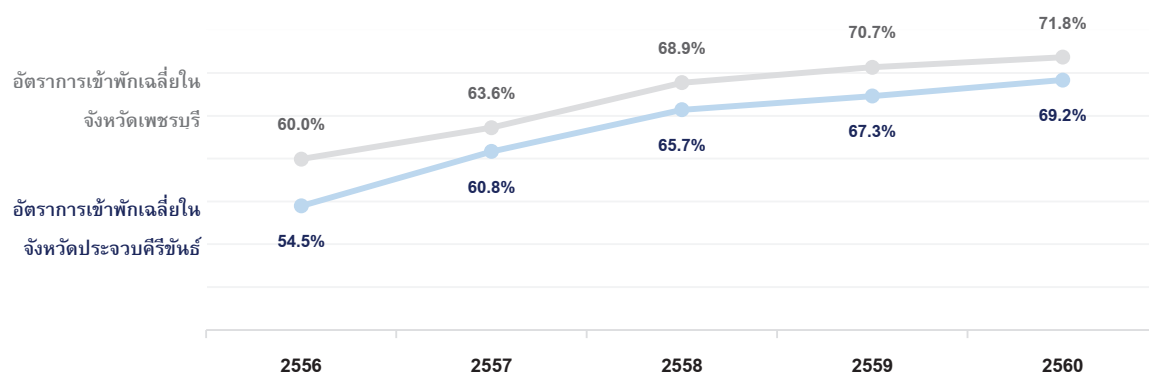
แผนภาพ 3.9 รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2556-2560)



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าในปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในสถานพักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีอยู่ที่ร้อยละ 69.2 และ 71.8 ตามลำดับ และมีจำนวนผู้เยี่ยมชมรวมทั้งสองจังหวัดจำนวน 11.56 ล้านคน ซึ่งทำให้จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีรายได้จากการท่องเที่ยวของปี 2560 จำนวนรวมกัน 55,709 ล้านบาท

แผนภาพ 3.10 อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2556-2560)



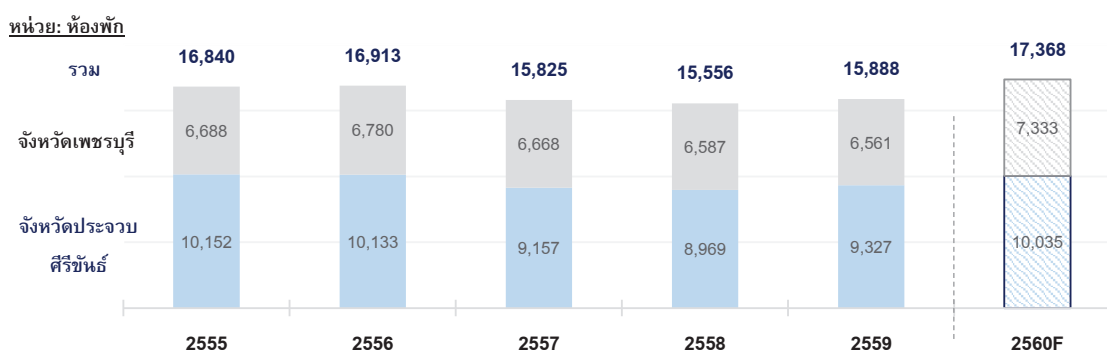
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีการลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2555 หากพิจารณาจากอุปทานโรงแรมของทั้งจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ซึ่งถือเป็นกลุ่มคู่แข่งของโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ในช่วงปี 2555 ถึง 2559 พบว่ามีจำนวนห้องพักลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2559 มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 15,888 ห้อง ซึ่งลดลงมาจำนวน 952 ห้องจากปี 2555 หรือคิดเป็นร้อยละ 5.65 อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงอัตราเข้าพัก (Occupancy Rate) ดังกล่าวข้างต้น

มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 2555 ถึง 2559 ซึ่งสวนทางกับการลดลงของจำนวนห้องพักของทั้งสองจังหวัด

ทั้งนี้ ในปี 2560 ตามข้อมูลจากบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีจะมีจำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 708 ห้อง และ 772 ห้อง ตามลำดับจากสถานพักแรมที่เปิดให้บริการในปี 2560

แผนภาพ 3.11 จำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2555-2560F)



ที่มา: กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา, บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย)

การท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ในปี 2561 มีแนวโน้มที่จะเติบโตขึ้น โดยได้รับอานิสงส์จากหลายปัจจัยประกอบกัน เช่น เศรษฐกิจโลกที่ยังขยายตัวได้ดี ปัจจัยบวกจากราคาบัตรโดยสารเครื่องบินที่จะยังคงอยู่ในระดับต่ำจากการเพิ่มขึ้นของสายการบินต้นทุนต่ำและการเปิดเส้นทางบินใหม่ของสายการบินต่างๆ การส่งเสริมตลาดท่องเที่ยวที่สอดคล้องกับความต้องการของนักท่องเที่ยวหลายระดับ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนการตลาดของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

4.1.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม จลาจล การประท้วง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ลูกค้ายของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วยลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศในอัตราส่วนประมาณ 50 : 50 อีกทั้ง โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ยังมีการร่วมมือกับสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (“สสปน.” หรือ “TCEB”) ในการดึงดูดกลุ่มลูกค้าจากต่างประเทศให้เข้ามาจัดประชุมในประเทศไทย จึงอาจส่งผลให้เป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศได้

4.1.2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งเป็นคู่แข่งทางตรงที่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงและอยู่ในระดับการบริการเดียวกันอยู่จำนวนหนึ่งราย และยังมีคู่แข่งรายอื่นๆ ที่อยู่ในเขตหัวหินอีกจำนวนสี่รายอย่างไรก็ตาม โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นลักษณะเด่น ได้แก่ สถานที่พักติดริมทะเล และสระว่ายน้ำแบบลากูนขนาด 5,700 ตารางเมตร ยาว 560 เมตร ที่ล้อมรอบทั่วห้องพัก ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทุกกลุ่ม ทุกวัย รวมทั้งยังมีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ทำให้โรงแรมน่าจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันได้

4.1.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

4.1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยขั้นต่ำมีความเพียงพอและเหมาะสมเนื่องจากวงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักมีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสม และครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจและค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า

4.1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอาจทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ได้ และหากผู้เช่าไม่สัญญาสามารถแก้ไขให้ได้รับการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

4.1.6. การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทรัสต์ อาจมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวข้องกฏหมายสิ่งแวดล้อม

4.1.7. การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้รับอนุญาตการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแบบมีเงื่อนไขได้แก่ เชื้อนก้างแก่งกันดิน ซึ่งได้รับอนุญาตการก่อสร้างและขึ้นทะเบียนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำประเภท เชื้อนก้างกันตลิ่ง จากกรมเจ้าท่า โดยการได้รับอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขซึ่ง อาจถูกให้มีการเพิกถอนการขึ้นทะเบียน หรือการอนุญาต ในบางกรณีที่ส่งผลให้ต้องมีการดำเนินการรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าที่ไม่สูงมากนัก โดยกองทรัสต์มีเงินสะสมเพื่อสำรองเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้อย่างเพียงพอ

อย่างไรก็ดี ทรายที่ฮอนเนอร์ บีวชีเนสในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า ฮอนเนอร์ บีวชีเนสจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งปัจจุบันค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 5-6 พันบาทต่อปี

4.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผล

ให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

ในส่วนของคุณสมบัติที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.1.9. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างการดำเนินการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์แต่อย่างใดก็ตาม ผู้บริหารโรงแรม และผู้เช่าจะมีการวางแผนและกำหนดเขตพื้นที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา น้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้เช่าได้แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้เช่าได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์แล้ว

4.1.10. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา กำหนดให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) อย่างสม่ำเสมอในทุกปี เพื่อให้ปลอดภัย ทนสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมากกว่าที่ผู้เช่าได้สำรองไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมายุทธศาสตร์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรและอุปกรณ์ต่างๆ ในทุกๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะทำการตรวจสอบและสอบทานสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

4.1.11. ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลภายในโครงการโรงแรม เซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนใน (1) ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 29 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 84313 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1 งาน 86 ตารางวา (2) ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 84310 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 14 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 58936 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา ซึ่ง ฮอนเนอร์ บิวชีเนส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนดังกล่าว ทั้งนี้ ฮอนเนอร์ บิวชีเนส ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลาและไม่มีค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ในที่ดินดังกล่าว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก (แล้วแต่กรณี) (“ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล”) ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวชีเนส กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี โดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ฮอนเนอร์ บิวชีเนส (ในฐานะผู้ให้สิทธิในการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล) มีการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลนั้นเพื่อประโยชน์ของฮอนเนอร์ บิวชีเนสเองด้วย กองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวชีเนสตกลงจะเจรจาค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลตามสัดส่วนที่กองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวชีเนสจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ตราบเท่าที่ฮอนเนอร์ บิวชีเนสยังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปฮอนเนอร์ บิวชีเนส (ในฐานะผู้เช่า) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวโดยค่าใช้จ่ายของฮอนเนอร์ บิวชีเนส

นอกจากนี้ หากทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลเกิดความเสียหาย และฮอนเนอร์ บิวชีเนส (ในฐานะผู้เช่า) ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนฮอนเนอร์ บิวชีเนส โดยฮอนเนอร์ บิวชีเนสตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ฮอนเนอร์ บีวชีเนสได้จดทะเบียนการจ่ายอมให้ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศของโครงการ หัวหิน บลู ลาภูน รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลได้

อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีทางเข้าออกซึ่งใช้เป็นทางปกติของโรงแรมอยู่แล้ว คือ ทางเข้าออกผ่านถนนสาธารณะซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนเพชรเกษม จึงเป็นการลดความไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและถนนที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 ดังกล่าว

4.1.12. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

ฮอนเนอร์ บีวชีเนส มีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อบริหารโครงการโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จึงทำให้โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถดึงดูดลูกค้าให้มาเข้าพักบริการได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในพื้นที่อำเภอหัวหินจะมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจโรงแรมอยู่มากมาย หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรมจาก Sheraton เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมลดลงได้

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์และฮอนเนอร์ บีวชีเนส ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่า แม้งบทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเข้าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ในฐานะผู้เช่า อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาเช่า อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าว แม้งบทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของฮอนเนอร์ บิวซิเนสดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจา กับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุ

สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า ดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเช่าเจรจากับผู้เช่าภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าโดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า

แม้ว่าในกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองที่ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) อาจมีความเสี่ยงว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งจะทำให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ในระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากในกรณีที่มิบุคคลอื่นเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าดีกว่าผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิในการเลือกบุคคลอื่นเป็นผู้เช่ารายใหม่โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. นอกจากนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ เงื่อนไขการเช่าที่ด้อยลงกว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม แต่ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่ไม่ให้ด้อยลงกว่าที่ระบุในสัญญาเดิม

4.2.2. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า สัญญาตกลงกระทำการ ข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุน และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

4.2.3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ รายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาด้านการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

อย่างไรก็ดีกองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังนี้

1. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับแกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่าตลอดระยะเวลาที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ แอสเสทตกลงจะให้ความสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ตามที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์
2. กองทรัสต์ได้เข้าทำข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่ากับ แกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่าแกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ
3. กองทรัสต์ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าให้ผู้เช่าวงเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวน 88.0 ล้านบาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นเงินมัดจำหลัก จำนวน 58.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวและทุกคราวที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นเงินมัดจำส่วนเพิ่ม จำนวน 30.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราว โดยมีเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในคราวแรก หากปรากฏว่าในการเช่าผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน

หากผู้เช่า ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ เงินมัดจำในส่วนนี้จะถูกยึดถือไว้ต่อไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการเช่าในคราวต่อไปอีก 3 ปี โดยกองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการ

กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีทุกปีในรอบระยะเวลาการเช่า ไม่มีผลขาดทุน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์จะยังคงดำเนินการ
ยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน
ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่า
ในช่วงแรก

ทั้งนี้เงินมัดจำดังกล่าวจะนำมาใช้เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่า
อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือ
ความสูญเสียอย่างใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือ
การไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์
โดยในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่า
อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์สามารถหักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระ
ดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่า
ส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่
ที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระ
ค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมา
เพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าของเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ
สังหาริมทรัพย์ดังเดิมภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่
วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ
สังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงิน
มัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงิน
มัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังเดิม

อีกทั้ง กองทรัสต์มีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่
ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น ผู้เช่าจะไม่ให้กู้หรือให้เงินอื่นใดในลักษณะ
คล้ายคลึงกันแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ และผู้เช่าจะไม่เข้าค้าประกัน
บุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)
ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์
เป็นต้น และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าทำผิด
สัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไปให้ผู้อื่นเช่าได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจกรรมของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์ พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่า และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟู และมีระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่ออนุมัติ ให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว

4.2.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนดระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.2.5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

4.2.6. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.2.7. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การที่ผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ สถานะการเงิน และผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานทางการเงินรายเดือน รายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน งบการเงินประจำปี หรือรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมเพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

4.3.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.4. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐาน ในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุม และไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลนี้อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -

ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

7.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

7.1.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,755,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	175,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อ ชำระเต็มมูลค่า และ ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	10.1512 บาท

7.1.2. ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	10.00 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2560	10.10 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2560	9.90 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560	1,755 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายของปี 2560	64.07 ล้านบาท

7.2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

7.2.1. กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	สำนักงานประกันสังคม	34,217,600	19.50%
2	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	17,550,000	10.00%
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,173,000	6.94%
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	5.70%
5	Cimb-Principal Property Income Fund	4,816,000	2.74%
6	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.71%
7	ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล स्टราทีจิก อินคัม ฟันด์	1,476,000	0.84%
8	นายเทพฤทธิ์ ศรีชวาลา	784,800	0.45%
9	นางสาวสุวรรณี ชัยยศलग	744,700	0.42%
10	นายสนธิ จังมงคลกาล	644,800	0.37%
10	นายวันชัย พฤษโสภณ	644,800	0.37%
10	นาย ชัยภัทร นิศาณณังค์	644,800	0.37%
10	นางสาวสุมาลี คงคาทอง	644,800	0.37%
10	นายประเสริฐ จิริกิติ	644,800	0.37%
10	นางสายใจ เกาไศยนันท์	644,800	0.37%
10	นางสาวอุบล กลั่นหอม	644,800	0.37%
10	นางสุภาวดี พันธุมวนิช	644,800	0.37%
10	นายบุญเกียรติ เอื้อสุดกิจ	644,800	0.37%
10	นางสาวจิตติกรพิชญ์ กมลนาวัน	644,800	0.37%
10	นางสาวพัชรวัลย์ กมลนาวัน	644,800	0.37%
10	นางพิมพ์พร ชัยยศलग	644,800	0.37%

7.2.2. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 (ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปโดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน หน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	สำนักงานประกันสังคม	34,217,600	19.50%
2	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	17,550,000	10.00%

7.2.3. กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ)

-ไม่มี-

7.3. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1. นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ในกรณีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก หากกองทรัสต์มีระยะเวลาดำเนินการตามรอบปีบัญชีน้อยกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิในการพิจารณำจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปสะสมรวมกับประโยชน์ตอบแทนสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดแรกของรอบปีบัญชีถัดไปได้

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

7.3.2. ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์

7.3.3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 10 ตุลาคม 2560 (วันที่กองทรัสต์ถูกจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
10 ต.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	0.1370	บาท	20 มี.ค. 2561

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1. ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9, 24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	19 มีนาคม 2535
เลขทะเบียนบริษัท	0105535050244
ทุนจดทะเบียน	105,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ เป็นบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2535 โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 105,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทกิจการจัดการลงทุน รวมถึงการประกอบธุรกิจผู้จัดการกองทรัสต์

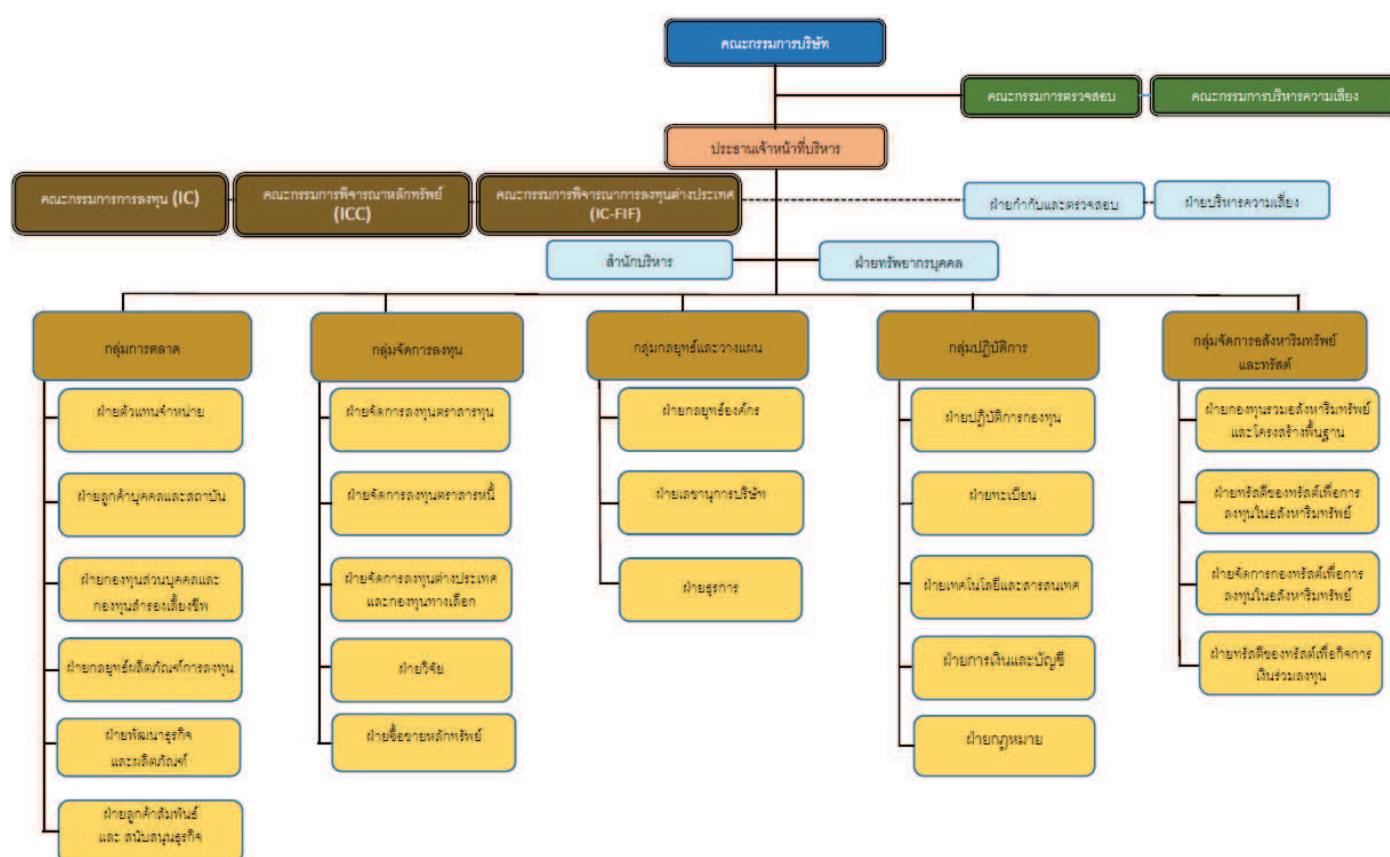
8.1.2. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2560

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*	10,410,251	99.15
2	นายวong ไช อัง	25,000	0.24
3	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชวงษ์	11,381	0.11
4	นางสาวอุมาพร แผลวรคุณ	9,574	0.09
5	นางสาวพรอมา เทวาคูดี	9,041	0.09
6	นางสาวอรนุช อัสวปรีชา	6,919	0.07
7	นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06
8	นายวิญญู ศรีวิริยานนท์	4,960	0.05
9	นางสาว สะการะ ชาติสุทธิพันธ์	3,254	0.03
10	นายสุนทร ธรรมเสตุ	3,165	0.03
	รวม	10,489,573	99.90

หมายเหตุ: *KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรงของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 34.97 โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างดังนี้



8.1.4. คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายฟุ้ง ฮก เมง ประธานกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science (Finance), the University of Birmingham, United Kingdom 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด Director of KGI Securities (Thailand) PCL. Director of KGI Capital Asia

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
		<p>Limited (Hong Kong)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Director of KGI Asia (Holding) Pte Ltd, KGI International Ltd (BVI) • Director of KGI Capital (Singapore) Pte Ltd, KGI Ong Capital Ltd (Singapore) • Director of the Bauhinia 8 Funds (Cayman Islands).
นายจื่อ-หง หลิน กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Doctor of Philosophy in Engineering, Economics Systems and Operations Research, Leland Stanford Junior University, U.S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด • Chief Operating Officer of KGI Securities (Thailand) PCL.
นางนันทรัตน์ สุรักขะ กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Master of Laws in Corporate law and Finance from the School of Law, Widener University, U.S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด • Executive Vice President of KGI Securities (Thailand) PCL.
นางชิง ชิง ลี กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Master of Business Administration, Ohio State University, U.S.A. 	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการและประธานคณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด • Chairman of the Executive Board of Directors of KGI Securities Investment Trust Co., Ltd.
นายวอง ไช ย้ง กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • Higher Diploma in Business Studies from Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong 	<ul style="list-style-type: none"> • กรรมการและกรรมการตรวจสอบของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
		<ul style="list-style-type: none"> Chairman of the Executive Board of Directors of China-Bio-Med Regeneration Technology Ltd. Director of Hong Kong Exchange & Clearing Ltd.
นายพจน์ หารินสุต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท สาขาการ จัดการระหว่างประเทศ King's College, University of London Director Certification Program (DCP 206/2015) 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน วรรณ จำกัด
นายศักดิ์ มาณพัฒน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติการ/กรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย CPA, Tax Auditor Director Certification Program (DCP 163/2012) 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติการ และกรรมการผู้มี อำนาจลงนามของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
นายมงคล จุฑชยะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร การลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย หอการค้าไทย Director Certification Program (DCP 200/2015) 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการ ลงทุนของ บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
นายอลงกรณ์ ประธานราชภัฏธนบุรี	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท สาขากฎหมาย ธุรกิจ McGeorge School 	<ul style="list-style-type: none"> รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่ม จัดการอสังหาริมทรัพย์

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
รองกรรมการผู้จัดการ	<p>of Law, University of the Pacific, U.S.A.</p> <ul style="list-style-type: none"> Director Certification Program (DCP 114/2009) 	<p>และทรัสต์ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ววรรณ จำกัด</p>

8.1.5. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

• คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่และความรับผิดชอบในภาพรวม ดังนี้

- (1) กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน และควบคุมดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ตลอดจนนโยบาย กลยุทธ์การดำเนินงาน
- (2) พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุน และการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณที่ดี ที่กรรมการ ฝ่ายจัดการ และพนักงานทุกคนพึงปฏิบัติ

• คณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) ดูแลและสอบทานให้มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบ
- (2) ดูแลและสอบทานให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
- (3) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด
- (4) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบประจำปี (Audit Plan) และรายงานการกำกับดูแล การปฏิบัติงานประจำปี (Annual Compliance Report) เพื่อนำเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย และคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

• คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- (1) พิจารณาเห็นชอบนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัท และให้นำเสนอคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่ออนุมัติ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน หรือ ความเสี่ยงอื่นๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน
- (2) พิจารณาเห็นชอบกลยุทธ์ แผนงาน และทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยง ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผล และติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) พิจารณานำมตินโยบาย แนวทาง และเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงของกองทุนและการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ เหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยงแต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ
- (4) ติดตามการประเมินความเสี่ยงให้อยู่ในกรอบที่กำหนด
- (5) พิจารณานำมติกรอบการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสำหรับธุรกรรมที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ รวมถึงกำหนดแนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรม

• คณะกรรมการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบาย พิจารณา และอนุมัติการออกกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) กำหนดหลักเกณฑ์ การคัดเลือก ผู้ให้บริการด้านอื่นๆ และผู้ให้บริการทางกฎหมาย เช่น ผู้รับฝากทรัพย์สิน บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน บริษัทประกันภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (3) ติดตาม ดูแล การบริหารและการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแลผลประกอบการ รายได้ และค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามรายละเอียดของโครงการ และตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้
- (4) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

8.1.6. กรรมการอิสระและหน้าที่ของกรรมการอิสระ

-ไม่มี-

8.1.7. หน้าที่ ความรับผิดชอบของฝ่ายงานต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. **ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์** ขึ้นตรงกับกลุ่มจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้
 - (1) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงการตรวจสอบว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม ดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
 - (3) บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ กสท.
 - (4) ดำเนินการติดตาม ควบคุม ในกรณีที่มีการมอบหมายผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สินดำเนินงานให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (5) ดำเนินการในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนตามกรอบที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กำหนดวงเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหาย เป็นต้น

- (6) การเก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแล เบิกจ่าย รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินในกองทรัสต์
- (7) จัดทำรายงาน งบการเงินของกองทรัสต์
- (8) จัดและเตรียมการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน ขึ้นตรงกับกลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่รับผิดชอบ ดังนี้

- (1) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศของสมาคมบริษัทจัดการลงทุนที่เกี่ยวข้องต่างๆ สำหรับธุรกิจกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการต่างๆ ตลอดจนประสานงานกับนายทะเบียน ผู้รับฝากทรัพย์สิน และ/หรือทรัสต์ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3. ฝ่ายจัดการกองทุนตราสารหนี้ ขึ้นตรงกับกลุ่มการจัดการลงทุน มีหน้าที่จัดการบริหารสภาพคล่องของกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด

4. ฝ่ายทะเบียน ขึ้นตรงกับกลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) ดูแลประสานงานกับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ (ได้แก่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด) ในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับข้อมูลทางทะเบียนของกองทรัสต์ เช่น นำฝากหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ เป็นต้น
- (2) ดำเนินการแจ้ง ส่ง หรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลทางทะเบียนของกองทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทั้งในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกรณีที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุน/ลดทุน การขอจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการขอออกหรือเปลี่ยนใบทรัสต์

5. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและผลิตภัณฑ์ ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) ดำเนินการจัดทำหนังสือชี้ชวนโครงการของกองทรัสต์ และยื่นโครงการดังกล่าวให้กับสำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาและอนุญาตการออกและขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการจัดให้มีเอกสารสิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือชี้ชวนโครงการ เอกสารการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ใบจองซื้อ เป็นต้น
- (3) จัดหาผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ร่วม ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทหลักทรัพย์ (ถ้ามี)
- (4) จัดสัมมนา เพื่อเสนอโครงการให้กับนักลงทุน ตามสื่อโฆษณาต่างๆ (ถ้ามี)

- (5) ประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน website ของบริษัท
- (6) จัด Open House เปิดโอกาสให้นักลงทุนเข้าชมอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด (ถ้ามี)
- (7) ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (8) ประสานงานเกี่ยวกับการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ร่วมกับฝ่ายกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

6. ฝ่ายกฎหมาย ขึ้นตรงกับกลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) ดำเนินการจัดทำและสอบทานสัญญา บันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อให้กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้นับบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดต่อกฎหมาย

7. ฝ่ายการตลาดกองทุนรวม ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กับบุคคล กลุ่มบุคคล องค์กร สถาบันที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์

8. ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ให้การสนับสนุนข้อมูลกองทรัสต์ให้กับลูกค้าที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์ และตอบข้อซักถามข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ รวมทั้งรับคำร้องเรียน และข้อซักถาม เพื่อแจ้งให้กับหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการต่อไป

9. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

- (1) ระบุความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการพัฒนาหรือทำธุรกรรมใหม่
- (2) ระบุและประเมินปัจจัยที่อาจมีผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติงานตามกฎหมายได้ พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไข
- (3) ตรวจสอบหรือสอบทานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงานและรายงานผลการตรวจสอบหรือสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)
- (4) เป็นผู้ประสานงานและรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่เกิดการปฏิบัติที่เข้าข่ายหรืออาจเข้าข่ายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์อย่างมีนัยสำคัญ

รายละเอียดของผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
ผู้บริหารของฝ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง

ชื่อฝ่ายและจำนวนบุคลากร	ชื่อ-นามสกุล	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนบุคลากร : 4	นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์รวม 21 ปี
	นายอิสสระ มีชำนาญ	ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์รวม 17 ปี
	นายรัชมิตต์ พรคงเจริญ	ผู้จัดการ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และสายอสังหาริมทรัพย์รวม 9 ปี
	นายสันติภาพ อภินทนาพงศ์	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและสายอสังหาริมทรัพย์รวม 3 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน จำนวนบุคลากร : 15	นางสาววรางคณา ศิริโชติวณิชย์	หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการกองทุน มีประสบการณ์ทำงานในสายกองทุนรวมและการเงิน 24 ปี
ฝ่ายจัดการกองทุนตราสารหนี้ จำนวนบุคลากร : 6	นางสาวพรอุมมา เทวาทูดี	หัวหน้าฝ่ายจัดการกองทุนตราสารหนี้ มีประสบการณ์การทำงานในสายจัดการกองทุนตราสารหนี้และการเงิน 31 ปี

ชื่อฝ่ายและจำนวนบุคลากร	ชื่อ-นามสกุล	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายทะเบียน จำนวนบุคลากร : 10	นางสาวรุ่งรัตน์ นียะธิรกุล	หัวหน้าฝ่ายทะเบียน มีประสบการณ์ทำงาน 27 ปี
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและผลิตภัณฑ์ จำนวนบุคลากร : 10	นางสาวนิตยา เลิศแสงเพชร	หัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและผลิตภัณฑ์ มีประสบการณ์ทำงานรวม 15 ปี
ฝ่ายกฎหมาย จำนวนบุคลากร : 2	นายปริญญา แก้วมณี	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย มีประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมาย 13 ปี
ฝ่ายการจัดการกองทุน ตราสารทุน จำนวนบุคลากร : 9	นายวิญญู ศรีวิริยานนท์	หัวหน้าฝ่ายจัดการกองทุนตราสารทุน มีประสบการณ์การทำงานในสายจัดการกองทุนตราสารทุน 28 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ จำนวนบุคลากร : 8	นางสาวจิติพร ศิริพันธ์	หัวหน้าฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ มีประสบการณ์ทำงานรวม 26 ปี
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ จำนวนบุคลากร : 4	นางสาวรุ่งอรุณ สมเจริญ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกำกับและตรวจสอบ มีประสบการณ์การทำงานในสายกำกับและตรวจสอบ 26 ปี

8.1.8. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบระบบการจัดการดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ข) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือกับบุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ค) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ง) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงาน ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- (จ) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ช) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ซ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- (ฌ) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (ก) จัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (ค) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับ

- ของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (ง) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำ และเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
 - (จ) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
 - (ฉ) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

3. หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (ค) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (ง) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (จ) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (ช) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (ก) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (ข) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (ค) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (ง) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (จ) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ฉ) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (ช) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. หน้าที่ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีใช้ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

7. การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงงานระบบ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในการควบคุม ดูแลและซ่อมบำรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยความสนับสนุนจากผู้เช่า จะเป็นผู้อ่านาพิจารณาตัดสินใจและดำเนินการต่าง ๆ ทั้งนี้ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- (ก) จัดให้มีทะเบียนทรัพย์สินซึ่งระบุข้อมูล เช่น ลักษณะโดยสังเขปของทรัพย์สิน (เช่น ยี่ห้อ ขนาด เป็นต้น) หรือการบันทึกและควบคุมจำนวนทรัพย์สินนั้นให้ครบถ้วน สถานที่จัดตั้ง หรือจัดเก็บทรัพย์สินนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารโรงแรม และทรัสต์จะเป็นผู้เก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้ (โดยเอกสารแสดงสิทธิในทรัพย์สินที่สำคัญ อาทิเช่น โฉนดที่ดิน ใบหุ้น ฯลฯ ให้เป็นหน้าที่ของทรัสต์ในการเก็บรักษา) ในการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สิน ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยความสนับสนุนจากผู้บริหารโรงแรม จะตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของข้อมูลในทะเบียนทรัพย์สินอย่างน้อยปีละครั้ง และในกรณีที่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ระบุไว้ในทะเบียนทรัพย์สินไม่ครบถ้วน และ/หรือ ไม่ถูกต้อง ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารโรงแรมจะร่วมกันในการตรวจสอบและแก้ไขข้อมูลดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้องโดยเร็ว
- (ข) จัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน โดยระบุวันที่ตรวจนับ สถานที่ที่ทำการตรวจนับรายการสินทรัพย์ที่ตั้ง อยู่ในสถานทีนั้น ระบุชื่อผู้รับผิดชอบในการตรวจนับ และผู้อนุมัติและมีการลงลายมือชื่อของบุคคลดังกล่าว
- (ค) จัดทำและเห็นชอบแผนการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) โดยแผนประจำปีดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยทรัสต์ด้วย และจะถูกเก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารโรงแรมดำเนินการตามแผนประจำปีในการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้งบประมาณในการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารโรงแรม และได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยทรัสต์

- (ง) กำกับดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้บริหารโรงแรมดำเนินการให้ความสนับสนุนแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามคู่มือ นโยบายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการการลงทุนกำหนด สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ดังกล่าวแล้ว ทางฝ่ายกำกับและตรวจสอบซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระได้เข้าทำการตรวจสอบและประเมินระบบการทำงานโดยมีความเห็นว่าการดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้สอบบัญชีและทรัสต์เพื่อทราบแล้ว

8.1.9. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เกิน 1% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

8.2. ทรัสต์

8.2.1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBL Asset Management Company Limited)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 175 อาคารสารคดีเทวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ เป็นทรัสต์	16 กรกฎาคม 2557
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	21 กรกฎาคม 2557

โทรศัพท์	0-2674-6488
โทรสาร	0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bblam.co.th
อีเมลล์	thawatchai.lu@bblam.co.th, phatthanaph@bblam.co.th

8.2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1(ก) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (ค) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้นตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
2. ทรัสต์ตกลงมอบหมายการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
4. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
5. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้นรวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
6. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (ก) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเชี่ยวชาญทรัสต์
 - (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำการในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (ค) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน รวมถึงการติดต่อประสานงาน การให้ข้อมูล การยื่นเอกสาร และนำเสนอค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการดังกล่าว และ/หรือ ภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมาย ดำเนินการได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามงานที่มอบหมายดังกล่าวอาจมอบอำนาจช่วงให้บุคคลอื่นรับดำเนินการดังกล่าวได้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ง) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (จ) เมื่อทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว นอกเหนือจากเรื่อง que ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง และต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กข. 1/2553

ในการมอบหมายงานการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมาย โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงาน และบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

7. ทรัสต์มีหน้าที่ในการตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
8. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
9. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
10. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดแจ้งว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
12. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

13. ทรรศน์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
14. ทรรศน์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรรศน์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรรศน์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรรศน์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
15. ทรรศน์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
16. ทรรศน์มีหน้าที่แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรรศน์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรรศน์
17. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

- (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ง) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (จ) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (ฉ) ในกรณีที่เป็น เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าวก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไป ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงร่วมกันต่อไป
- (ช) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเจตนากระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
 - (1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เหมาะสม
- (ซ) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุ

ไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยา ความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมก็ได้

8.2.3. ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ไม่เกิน 1% ต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

8.3. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

8.3.1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 503/31 อาคาร เค. เอส.แอล ทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนศรีอยุธยา แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2642-6172-4

8.3.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	0-2009-9999

8.3.3. บริษัทประเมิน

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 65/192 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิสิเนสเซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223
ชื่อ	บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 719 อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ โซน B-2 ชั้น 12 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	0-2717-0801-8

8.4. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

-ไม่มี-

9. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	• มูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
	• งบการเงิน	
	- รายไตรมาส (สอบทาน)	- นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี 45 วัน
	- ประจำปี (ตรวจสอบ)	- นับแต่สิ้นรอบปี 2 เดือน
	• รายงานความคืบหน้าโครงการลงทุน	
	- กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ	- ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน
การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์	- กรณีแก้ไขการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	- นำส่งพร้อมงบการเงินรายไตรมาส
	• แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	• รายงานประจำปี	120 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	• ข้อมูลที่ส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์	เปิดเผยทันที
	• ข้อมูลที่ควรเปิดเผย	เปิดเผยภายใน 3 วันทำการ
	• ข้อมูลที่เป็นหลักฐานอ้างอิง	นำส่งภายใน 14 วัน นับแต่เกิดเหตุการณ์

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูล

ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

1. การรายงานผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์เว็บไซต์ (www.set.or.th)
2. การรายงานสื่อสารผ่านสื่อ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (www.one-asset.com)

10. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- ข. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุอย่างชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. กรณีทั่วไป จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม
- ข. กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตาม

วิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มิมีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือน้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย

- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สิ้นสุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์
- (9) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่า เป็นหลักประกันประเภทอื่นนอกเหนือจากการวางเงินมัดจำดังกล่าวในรูปแบบของเงินสด

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดให้ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ ทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ ประกาศ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยมีการกำหนดแผนงานการกำกับดูแลการปฏิบัติงานประจำปี การให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่างๆ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตลอดจนมุ่งเสริมสร้างให้มีวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดี (Compliance Culture) รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ เป็นหน่วยงานที่มีความอิสระในการดำเนินงานและมีความเป็นอิสระจากหน่วยงานอื่น โดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท โดยบุคลากรในหน่วยงานจะถูกกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจน (Segregation of Duties) โดยมีคุณสมบัติตามสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ในส่วนของงานกำกับดูแลและตรวจสอบ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบจะให้ความสำคัญในเรื่องของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น (Risk Factors) ทั้งจากการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Risk-Based Approach :

RBA) โดยฝ่ายกำกับและตรวจสอบจะมีการติดตามประเมินระบบควบคุมภายใน ระบุประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจ การประเมินถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (Impact Factors) เพื่อใช้กำหนดกรอบระยะเวลาหรือความถี่ในการตรวจสอบแต่ละเรื่อง และการจัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบครอบคลุมการปฏิบัติงานครบทุกด้านของการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีการกำกับดูแลและการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบ การประเมินความเสี่ยงและการเสนอการปรับปรุงแก้ไขในวิธีการปฏิบัติงานใดๆ แก่หน่วยงาน เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการจัดทำรายงานเพื่อเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท และการติดตามแก้ไขของฝ่ายงาน

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - ก. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - ข. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
 - (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (2) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการ

ที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- ค. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

ส่วนที่ 3 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

สินทรัพย์	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 1,746,409,000.00 บาท)	1,746,409,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน : 6,985,537.09 บาท)	6,985,537.09
เงินฝากธนาคาร	7,354,415.19
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	88,000,000.00
ลูกหนี้ :	
จากการให้เช่าและบริการ	21,344,101.20
จากดอกเบี้ย	120,187.90
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	982,926.58
สินทรัพย์อื่น	625,419.68
รวมสินทรัพย์	1,871,821,587.64
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,112,613.15
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	88,000,000.00
หนี้สินอื่น	167,595.59
รวมหนี้สิน	90,280,208.74
สินทรัพย์สุทธิ:	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	26,541,378.90
สินทรัพย์สุทธิ	1,781,541,378.90
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1512
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	175,500,000.00

13.2. งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

รายได้จากการลงทุน:	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,827,972.16
รายได้ดอกเบี้ย	111,968.65
รวมรายได้	28,939,940.81
ค่าใช้จ่าย:	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,313,974.83
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	656,987.42
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,959.03
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	75,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	195,640.63
รวมค่าใช้จ่าย	2,398,561.91
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	26,541,378.90
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	26,541,378.90
รายได้จากการลงทุนสุทธิต่อหน่วยทรัสต์	0.1683

13.3. งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	26,541,378.90
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,746,409,000.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,983,132.38)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	(88,000,000.00)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(21,344,101.20)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(120,187.90)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(1,063,462.50)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(625,419.68)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,112,613.15
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	88,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	167,595.59
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	80,535.92
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(2,404.71)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,747,645,584.81)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,755,000,000.00
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	7,354,415.19
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	0.00
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด	7,354,415.19

13.4. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (บาทต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1512
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.1512
บวก : การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	10.0000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	10.1512
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.1512
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	1.5

อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	1,781,541,378.90
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.14
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	1.63
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%) *	98.11

ข้อมูลเพิ่มเติม

* ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. งบดุล

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,871,821,587.64 บาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,746,409,000.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 93.30 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 90,280,208.74 บาท โดยหลักเป็นเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 88,000,000.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 97.47 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,781,541,378.90 บาท โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 1,755,000,000.00 บาท คิดเป็นร้อยละ 98.51 ของสินทรัพย์สุทธิ และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมจำนวน 26,541,378.90 บาท

14.2. ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 28,939,940.81 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.62 ของสินทรัพย์สุทธิ และค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 2,398,561.91 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.13 ของสินทรัพย์สุทธิ ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 26,541,378.90 บาท คิดเป็นร้อยละ 1.49 ของสินทรัพย์สุทธิ

รายได้

รายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 28,827,972.16 บาท และ รายได้จากดอกเบี้ย 111,968.65 ซึ่งรวมทั้งสิ้นเท่ากับ 28,939,940.81 บาท

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่อไปนี้

รายการ	จำนวน	อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,313,974.83 บาท	54.78%
ค่าธรรมเนียมทราสต์	656,987.42 บาท	27.39%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	156,959.03 บาท	6.54%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	75,000.00 บาท	3.13%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	195,640.63 บาท	8.16%
รวมค่าใช้จ่าย	2,398,561.91 บาท	100.00%

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560



SP AUDIT CO.,LTD. บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

503/31, 18(A) Floor, KSL Tower, Si Ayutthaya Road, Ratchathewi, Bangkok 10400 T: +66 2 642-6172-4 F: +66 2 642-6253

503/31 ชั้น 18(เอ) อาคาร เค.เอส.แอล.ทาวเวอร์ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทร. +66 2 642-6172-4 แฟกซ์. +66 2 642-6253

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วย งบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

SP Audit Co., Ltd.

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,746.41 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากเงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้มาโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวโดยตรวจสอบราคาซื้อขายของเงินลงทุน สัญญาซื้อขายและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

A.

SP Audit Co., Ltd.

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ผิดตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

A

SP Audit Co., Ltd.

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความเสี่ยงที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับ ไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

เกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์

(นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
สินทรัพย์	5	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน : 1,746,409,000.00 บาท)	6	1,746,409,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน : 6,985,537.09 บาท)		6,985,537.09
เงินฝากธนาคาร	7	7,354,415.19
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	8	88,000,000.00
ลูกหนี้		
จากการให้เช่าและบริการ	11	21,344,101.20
จากดอกเบี้ย		120,187.90
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	982,926.58
สินทรัพย์อื่น		625,419.68
รวมสินทรัพย์		<u>1,871,821,587.64</u>
หนี้สิน	5	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11	2,112,613.15
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	11	88,000,000.00
หนี้สินอื่น	11	167,595.59
รวมหนี้สิน		<u>90,280,208.74</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,781,541,378.90</u></u>
สินทรัพย์สุทธิ:	5	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		1,755,000,000.00
กำไรสะสม		26,541,378.90
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>1,781,541,378.90</u></u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.1512
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		175,500,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
เงินลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา			
ที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค สังกะสี	1,746,409,000.00	1,746,409,000.00	99.60
ทรัพย์สินติดเครื่องจักร และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม			
บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา (หมายเหตุ 6)			
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,746,409,000.00	99.60
	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย			
CB18308A ครบกำหนด 8 มี.ค. 2561	7,000,000.00	6,985,537.09	0.40
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ (ราคาทุน 6,985,537.09 บาท)		6,985,537.09	0.40
รวมเงินลงทุน (ราคาทุน 1,753,394,537.09 บาท)		1,753,394,537.09	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบกำไรขาดทุน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	หมายเหตุ	(หน่วย : บาท)
รายได้จากการลงทุน	5	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	11	28,827,972.16
รายได้ดอกเบี้ย		111,968.65
รวมรายได้		<u>28,939,940.81</u>
ค่าใช้จ่าย	5	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10, 11	1,313,974.83
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	10, 11	656,987.42
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	156,959.03
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		75,000.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		<u>195,640.63</u>
รวมค่าใช้จ่าย		<u>2,398,561.91</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>26,541,378.90</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u><u>26,541,378.90</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	26,541,378.90
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	26,541,378.90
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00
การเพิ่มขึ้นสุทธิของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	1,781,541,378.90
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	1,781,541,378.90

(หน่วย : หน่วย)

<u>การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์</u>	
(มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)	
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด	175,500,000.0000
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด	175,500,000.0000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบกระแสเงินสด
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	26,541,378.90
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,746,409,000.00)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(6,983,132.38)
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	(88,000,000.00)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(21,344,101.20)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(120,187.90)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(1,063,462.50)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(625,419.68)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,112,613.15
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	88,000,000.00
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	167,595.59
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีที่ตัดจำหน่าย	80,535.92
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(2,404.71)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,747,645,584.81)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	1,755,000,000.00
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,755,000,000.00
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	7,354,415.19
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	-
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด	7,354,415.19

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน :	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1512
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.1512
บวก : การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	10.1512
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.1512
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	
	1.50
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	1,781,541
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	0.14
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	1.63
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (%) *	98.11

ข้อมูลเพิ่มเติม

- * ไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน และการซื้อขายเงินลงทุน ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

I. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2560 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีเงินทุนจำนวน 1,755 ล้านบาท (แบ่งเป็น 175.50 ล้านหน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 10 บาท)

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือโดยวิธีการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้น แต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้น เพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำ และคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง และแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

5.2 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

5.3 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่จ่ายจริง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

5.4 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ย รับรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่อมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

5.6 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด

-

บวก ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด (รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์)

1,746,409,000.00

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

1,746,409,000.00

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการ โรงแรมเชราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา กับ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 1,750 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งใช้ในการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
2. กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่ตามข้อ 1 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 46,205 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการกิจการ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น

กองทรัสต์ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 1,746.41 ล้านบาท เท่ากับราคาทุนที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าราคดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการซื้อขายจริง และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นสุดงวดบัญชี

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ผู้เช่า”) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี และให้สิทธิระหว่างกันในการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปีนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็น 15 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคต ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ภายใน 1 ปี	116.00
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	480.18
เกิน 5 ปี	1,327.89

7. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ประกอบด้วย

	เงินต้น (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ประเภทออมทรัพย์	7,354,415.19	0.375

8. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ
สังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำกองทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจาก
เงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

9. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดย
ใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวดแสดงได้ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)
ยอดต้นงวด	-
การเพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,063,462.50
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(80,535.92)
ยอดปลายงวด	982,926.58

10. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

<u>ค่าใช้จ่าย</u>	<u>อัตราร้อยละ</u>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.07 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์	ตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด
ค่าธรรมเนียมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว	

11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,313,974.83	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,746,409,000.00	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 6)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,827,972.16	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	656,987.42	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยรับ	53,828.90	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

	(หน่วย : บาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,358,408.76
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด	
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	21,344,101.20
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	88,000,000.00
หนี้สินอื่น	166,846.27
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	679,204.39
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	
เงินฝากธนาคาร	7,354,415.19
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,568.74

12. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยไม่รวมเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 1,753.39 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 98.89 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

14. เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินนอกงบดุลที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

มูลค่ายุติธรรม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย : บาท)

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	6,985,537.09
เงินฝากธนาคาร	7,354,415.19	-

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่ผู้สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบดุลถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

15. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561
