

รายงานประจำปี

2563

ANNUAL REPORT 2020



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
(GAHREIT)



One Asset Management • @oneassetmanagement • LINE@ @oneasset • tel. 02-659-8888 • www.one-asset.com

Activate
Opportunities

สารบัญ

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
1. ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
1. ข้อมูลทั่วไป	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ส่วนที่ 2 หน้า 48
4. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2 หน้า 53
5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2 หน้า 67
6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	ส่วนที่ 2 หน้า 67
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 1
8. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	ส่วนที่ 3 หน้า 30
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 3 หน้า 50
11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง	ส่วนที่ 3 หน้า 52
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ส่วนที่ 3 หน้า 53
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	ส่วนที่ 4 หน้า 1
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 5
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 4 หน้า 9
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	ส่วนที่ 5 หน้า 1
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 5 หน้า 1
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่ง เทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในรายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	เอกสารแนบ 1 หน้า 1
เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	เอกสารแนบ 2 หน้า 1
เอกสารแนบ 3 งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	เอกสารแนบ 3 หน้า 1

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่

31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GAHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธร จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 10 ตุลาคม 2560

Market Cap	1,377.68 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	7.85 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	175,500,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,755 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,863,812,132.96 บาท	NAV	10.6200 บาท/หน่วย
Par	10 บาท/หน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	10 ตุลาคม 2560
Price/NAV	0.74 (เท่า)	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	-

สัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์

กรรมสิทธิ์

100%

โครงสร้างรายได้

โรงแรม

100%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	1,953.18 ล้านบาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	108.81 ล้านบาท
หนี้สินรวม	89.37 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ส่วนทุน	1,755 ล้านบาท	Credit rating	-

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
โครงการโรงแรม	1,768.00 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์
เชอวตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา		(ประเทศไทย) จำกัด

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	สำนักงานประกันสังคม	37,876,100	21.58%
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)	9,766,800	5.57%
5	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	4,944,500	2.82%
Foreign Limit			49%
Current Foreign Holding			0.24%

นโยบายการจ่ายเงินปันผล:						
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี						
ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี		2560 ปีที่จัดตั้ง	2561	2562	2563	ตั้งแต่จัดตั้ง
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	0.1370	0.6000	0.6000	0.6000	1.9370
	เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมส่วนสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-	-	-
ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน	
กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”) มีระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 ครั้งๆ ละ 3 ปี ตามลำดับ ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดย ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ดังนี้	
ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)
ปีที่ 1	116,000,000
ปีที่ 2	116,000,000
ปีที่ 3	116,000,000
ปีที่ 4	122,960,000

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

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากฮอนเนอร์ บิวซิเนส ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส มีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุ สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ตามรายละเอียดของสัญญาเช่าส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ผู้รับประกันค่าเช่า	บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไโฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”)
ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา	1. แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุใน

	สัญญาเช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน 2. คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย	
--	---	--

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ค่าเช่า

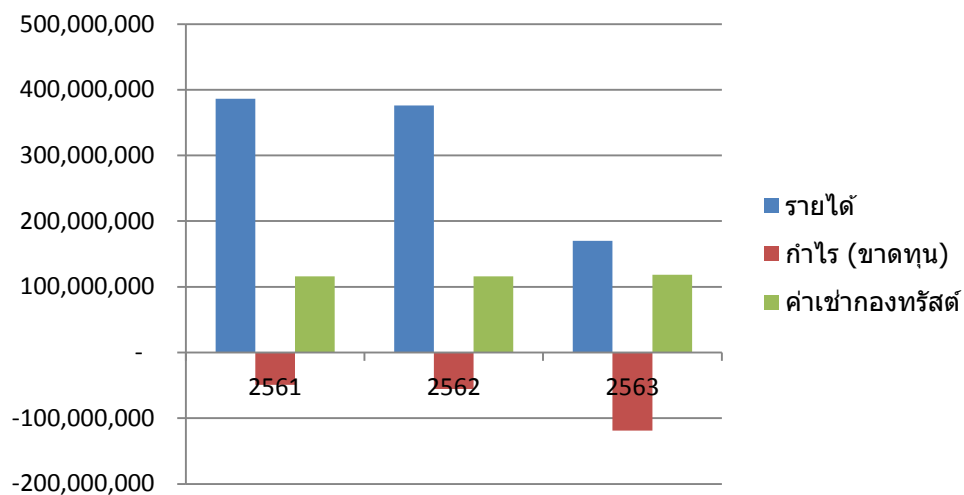
บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 โดย แกรนด์ แอสเสท ได้จดทะเบียน แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และแกรนด์ แอสเสทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการ หมวดธุรกิจการท่องเที่ยว และสันทนาการ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเสท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 5,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3,615,929,965 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,615,929,965 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

แกรนด์ แอสเสท วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างผลตอบแทนในระยะสั้นและปานกลาง ประกอบกับการลงทุนในส่วนของบริษัทโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายสร้างผลตอบแทนในระยะยาว ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการพึ่งพาผลตอบแทนจากธุรกิจด้านใดด้านหนึ่ง และเป็นวิธีในการเพิ่มเสถียรภาพให้กิจการในการพอกพูนของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

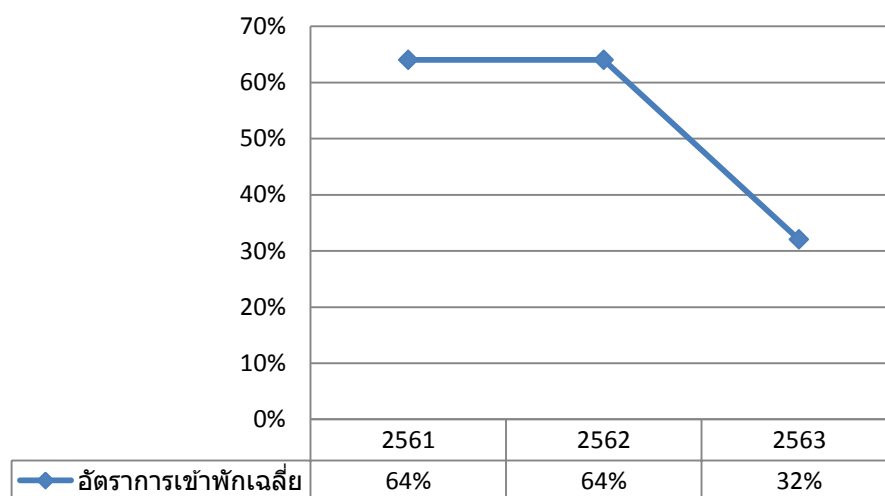
แกรนด์ แอสเสท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit Rating) จัดทำโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ด้วยเครดิตอยู่ที่ระดับ “BB-” ด้วยแนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” โดยอันดับเครดิตดังกล่าวยังคงสะท้อนคุณภาพที่ดีของโรงแรมของบริษัทและประสิทธิภาพของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนความกังวลถึงการที่บริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงอย่างต่อเนื่อง ระดับหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส โควิด 2019 (โรคโควิด 19) ต่อการสร้างรายได้ของบริษัทในอนาคต รวมถึงยอดขายที่ล่าช้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมาและค่าเช่าที่จ่ายให้กองทรัสต์

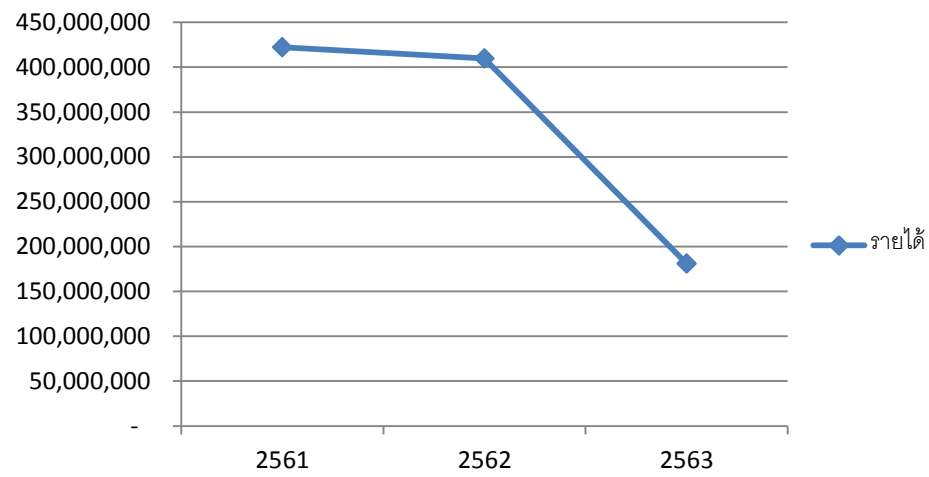


ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

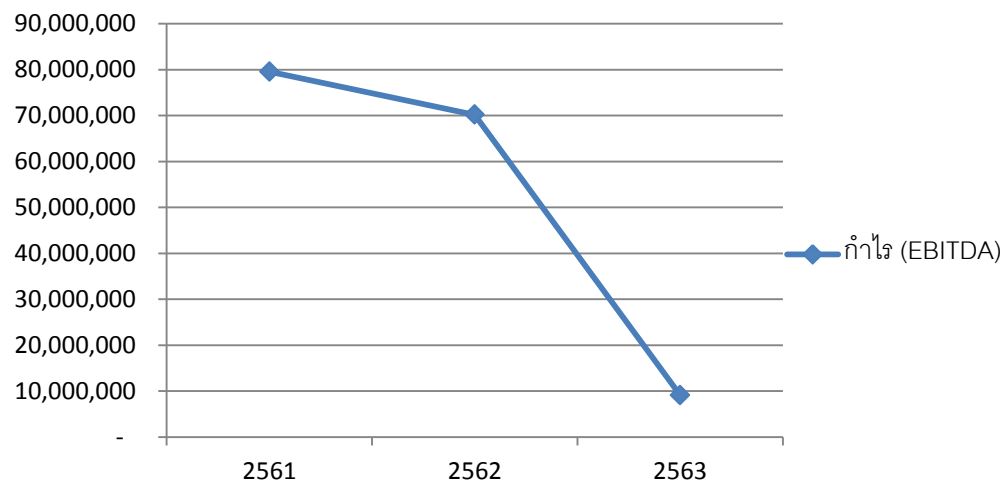
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย



รายได้ของโรงแรม (Revenue)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน (EBITDA)



ผลการดำเนินงานผลการดำเนินงานของผู้เช่าเหมา

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	31,303,587	69,362,527	95,310,388
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	118,347,226	114,713,619	111,556,217
รวมสินทรัพย์	149,650,813	184,076,146	206,866,605
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	245,443,491	156,742,541	129,017,847
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,651,294	17,791,957	12,992,185
รวมหนี้สิน	259,094,785	174,534,498	142,010,032
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(109,443,972)	9,541,648	64,856,573
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	149,650,813	184,076,146	206,866,605

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	166,415,220	373,421,236	378,302,438
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(185,737,945)	(275,613,811)	(282,487,008)
กำไรขั้นต้น	(19,322,725)	97,807,425	95,815,430
รายได้อื่น	3,459,417	2,481,186	8,171,952
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17,422,839)	(30,482,695)	(31,907,236)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(81,173,710)	(124,296,143)	(120,435,281)
ต้นทุนทางการเงิน	(4,474,191)	(824,698)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(118,934,048)	(55,314,925)	(48,355,135)
ภาษีเงินได้	(51,572)	-	(850,124)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(118,985,620)	(55,314,925)	(49,205,259)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: บาท)	ปี 2563	ปี 2562	ปี 2561
รายได้ค่าเช่าและบริการ	130,780,557	130,780,557	130,780,557
รายได้ดอกเบี้ย	321,078	729,785	491,154
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	120,431,092	120,550,041	120,341,085
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106,782,570	124,301,431	138,480,253
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.6084	0.7083	0.7891
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6000	0.6000	0.4370
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.05	0.05	0.05
ดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	106,022,560	104,046,216	71,902,546
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	105,300,000	105,300,000	76,693,500
กระแสเงินสดสุทธิ	722,560	(1,253,784)	(4,790,954)
สินทรัพย์สุทธิ	1,863,812,133	1,862,329,563	1,843,328,132
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.74	0.86	0.90
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.64	6.59	6.35
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	1,377.68	1,597.05	1,658.47
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	7.85	9.10	9.45

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 131.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.76 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีและรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.24 ของรายได้จากการลงทุนรวม และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 10.95 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.26 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 106.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.09 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งมาจากการลดลงของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลง และเกิดจากการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,953.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 41.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 จากปี 2562 และลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 65.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.15 จากปี 2562 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และถึงแม้ว่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์จะเพิ่มขึ้นจากปี 2562 แต่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,755.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2562 ซึ่งมาจากการลดลงของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท และเกิดจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี จำนวน 12.38 ล้านบาท โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีลดลงคงเหลือ 0 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 3 ปี (เริ่มตัดจ่ายตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 10 ตุลาคม 2560)

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 89.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 จาก ณ 31 ธันวาคม 2562

กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,863.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6200 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6115 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไข
☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : บาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม		% ของกำไรสุทธิ
		อัตราที่เรียก เก็บจริง	เพดาน	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	6,101,084	0.31	ไม่เกิน 1.0%	5.08
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,005,346	0.15	ไม่เกิน 1.0%	2.50
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,862	0.03	จ่ายตามจริง	0.46
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	ไม่มีการเรียกเก็บ	-

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ
- (2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น
- (3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ
- (6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- (7) การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง
- (8) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- (9) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
- (10) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้
- (11) ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลภายในโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
- (12) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- (4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงด้านภาษี
- (7) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- (2) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- (4) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	https://www.one-asset.com/home

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 อาคารสาริทธิ์ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 101
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	https://www.bblam.co.th

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GAHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ. วรณ”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)
ทุนชำระแล้ว	1,755,000,000 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภท	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2560 และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ. วรณ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์

บลจ. วรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 1,750 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”) โดย ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ว่าจ้าง

The diagram illustrates the business model of the proposed REIT, showing the flow of capital and management between various entities:

- ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (Trust Shareholders):** The top entity, which provides capital to the REIT and receives dividends.
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT):** The central REIT entity, which manages the properties and distributes income.
- โครงการโรงแรม เซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (Saratun Hotel and Resort):** The primary property being developed, managed by Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd.
- Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์):** The property manager, which provides management services to the REIT.
- บริษัท สอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด (ผู้เช่า):** The tenant company, which leases the property and provides management services to the REIT.
- One Asset Management (ผู้จัดการกองทรัสต์):** The trust manager, which provides management services to the REIT.
- บลอ.บวิหลวง ทรัสต์ (บลอ.บวิหลวง):** The trust company, which provides management services to the REIT.

The flow of capital and management is as follows:

- Capital Flow:**
 - ผู้ถือหุ้นทรัสต์ → ลงทุนในหน่วยทรัสต์ → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
 - ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT) → กระจายผลตอบแทน → ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. → ให้เช่าโครงการโรงแรม เซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
 - บริษัท สอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด → ให้เช่าโครงการโรงแรม เซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
 - One Asset Management → บริหารกองทรัสต์ → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
 - บลอ.บวิหลวง ทรัสต์ → บริหารกองทรัสต์ → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
- Management Flow:**
 - Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. → บริหารทรัพย์สิน → โครงการโรงแรม เซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
 - บริษัท สอนเนอร์ บิซิเนส จำกัด → บริหารทรัพย์สิน → โครงการโรงแรม เซอร่าตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
 - One Asset Management → บริหารกองทรัสต์ → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)
 - บลอ.บวิหลวง ทรัสต์ → บริหารกองทรัสต์ → ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ไฮสปีทาลิตี้ (GAHREIT)

2.2. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าฯ โดยได้บอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน
ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฯ ทางกองทรัสต์และผู้เช่าได้ตกลงจัดทำบันทึก
ข้อตกลงการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมเชอวาตัน หัวหิน รีสอร์ท

แออนด์ สปา ครั้งที่ 1 ฉบับลงวันที่ 5 มีนาคม 2563 (“บันทึกการใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน ครั้งที่ 1”) โดยได้กำหนดระยะเวลาการเช่าออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2563 ถึง 11 ตุลาคม 2566 ซึ่งข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เป็นไปตามสัญญาเช่าทุกประการรวมถึงสิทธิในการต่อสัญญาออกไปด้วย

2.3. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.3.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

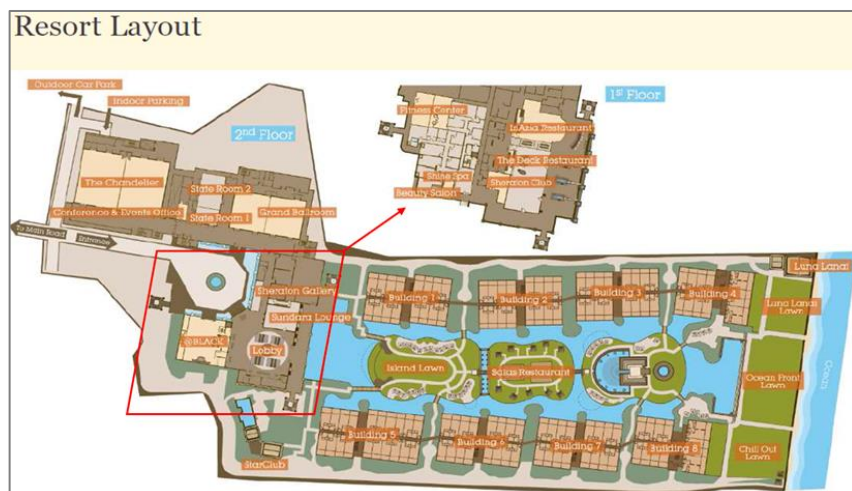
ชื่อโครงการ	โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,863,812,133 บาท
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม	1,768,000,000 บาท
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	ร้อยละ 94.86
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	10.6200 บาท

2.3.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภาพแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



แผนผังแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



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

โครงการโรงแรมเซอร่าตัน 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

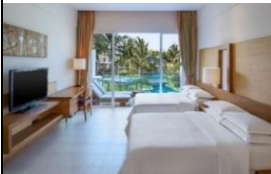
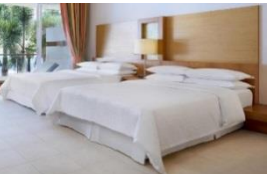
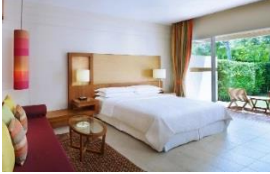
ที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก ระยะทางประมาณ 200 กิโลเมตร สามารถเดินทางโดยรถยนต์ รถประจำทาง หรือรถตู้ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง หรือหากเดินทางโดยรถไฟ จะใช้เวลาประมาณ 4 – 5 ชั่วโมง

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

ห้องพักประเภท Deluxe		ห้องพักประเภท Suite	
			
			

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 เหมาะสำหรับจัดเลี้ยงเนื่องจากสามารถรองรับแขกได้มากกว่า 1,000 คน เป็นห้องจัดเลี้ยงที่เก็บเสียงได้ดีและยังได้รับการรับรองมาตรฐานจาก Thailand Convention and Exhibition Bureau ("TCEB")

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

ภาพแสดงห้องจัดเลี้ยง The Chandelier





ที่มา: www.sheratonhuahin.com

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

สำหรับระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมเชรატอน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบสระว่ายน้ำ 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-ตาราง วา)
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 ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่ซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน
หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งอายุเฉลี่ยของอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมด ประมาณ 13 ปี 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
12	อาคาร Kid's Club	1	6.00 x 16.00	152
13	อาคารจัดเลี้ยง The Chandelier และอาคาร จอดรถ	5	39.40 x 42.55	5,070
14	อาคาร Engineering Workshop	2	10.00 x 21.00	187
รวมพื้นที่อาคาร				33,742
15	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำรวม Elephant Pool สระว่ายน้ำ (เด็ก) สนามเทนนิส ลานคอนกรีตและจอดรถ ทางเดินและสะพาน รั้วคอนกรีต กำแพงกันดิน ศาลาพักผ่อน			12,281
รวมพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				46,023
16	งานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล และระบบดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบแก๊ส ระบบสระว่ายน้ำ ระบบลิฟต์ โดยสาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟและระบบเสียง			

ประเภทของกลุ่มลูกค้า

ผู้เข้าพักโดยส่วนใหญ่เป็นสัญชาติไทย และมาจากทวีปเอเชีย เป็นหลัก ประกอบด้วยกลุ่มผู้เข้าพัก 2 กลุ่มหลักดังนี้

1. Group หรือ MICE ลูกค้ากลุ่มที่มาจัดกิจกรรมต่างๆ และ/หรือใช้บริการห้องพักกับทางโรงแรม โดยติดต่อผ่านตัวแทนการขายของโรงแรม
2. Leisure (ลูกค้ากลุ่มพักผ่อน นันทนาการ และท่องเที่ยว) ประกอบด้วยลูกค้ารายย่อยทั่วไปที่จองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงตัวแทนจำหน่าย

ประเภท	2563		2562		2561	
	ห้องพัก	รายได้	ห้องพัก	รายได้	ห้องพัก	รายได้
Leisure	64%	56%	38.5%	45%	43%	50%
Mice	36%	30%	61%	54%	56%	49%
อื่นๆ*	0%	14%	0.5%	1%	1%	1%

หมายเหตุ: * กลุ่มลูกค้าบริษัทในพื้นที่ใกล้เคียงที่ทำสัญญากับโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 1,750,000,000 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออกรายงานการประเมิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,768.00 ล้านบาท	25 กุมภาพันธ์ 2563	วิธีคิดจากรายได้	24 เมษายน 2563

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ออนเนอร์ บิวซิเนส โดยปัจจุบันอนเนอร์ บิวซิเนสมีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. ทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม

สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส โดยมีระยะเวลา 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายสามารถใช้สิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาต่อไปอีก โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หาก ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส มีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดย ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ในส่วนนี้จะกล่าวถึงสัญญาเช่าโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” ของแบบแสดงรายการข้อมูล

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2563 กองทรัสต์ มีรายได้รวมอยู่ที่ 131.10 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท และรายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 0.32 ล้านบาท

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน

โดยการจัดทำประกันภัยในปี 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง
1	ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)	1,839,192,784 บาท*
2	ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนของ ค่าของเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับ (Business Interruption)	118,258,633 บาท
3	ประกันความรับผิดชอบอย่างกว้างขวางของ ผู้ประกอบการธุรกิจต่อบุคคลอื่น	10,000,000 ดอลลาร์สหรัฐ

ลำดับ	ประเภทความคุ้มครอง	วงเงินคุ้มครอง
	(Comprehensive General Liability)	

หมายเหตุ * วงเงินคุ้มครองประกันเสียงภัยในทรัพย์สิน ได้รวมถึงวงเงินคุ้มครองประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชงักในส่วนของ
ผู้เช่า เป็นจำนวน 290,928,784 บาท

2.3.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.3.4. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)

-ไม่มี-

2.4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.4.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยโดยรวมและกองทรัสต์ จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ออนเนอร์ บิวซิเนส โดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสมีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

2.4.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ที่ดินดังกล่าว ซึ่งฮอนเนอร์ บิวซิเนส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมเซอราตัน 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 สิ่งติดตั้ง ตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อและที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาอยู่ในปัจจุบัน (3) เพอร์มิเตอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรึงตราและไม่ติดตั้งตรึงตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรึงตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา (รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน)
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา

หัวข้อ	รายละเอียด
การชำระค่าเช่า	■ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น ■ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา สำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ (2) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาทันที อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
เงินมัดจำ	■ ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นจำนวน 88,000,000 (แปดสิบบแปดล้าน) บาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ (1) ส่วนที่ 1: จำนวน 58,000,000 (ห้าสิบบแปดล้าน) บาท (“เงินมัด

หัวข้อ	รายละเอียด
	จำหลัก”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป (2) ส่วนที่ 2: จำนวน 30,000,000 (สามสิบล้าน) บาท (“เงินมัดจำส่วนเพิ่ม”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (4 คราว คราวละ 3 ปี) โดยคู่สัญญาตกลงว่า หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ทั้งนี้ หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มข้างต้น กองทรัสต์จะยึดถือเงินมัดจำส่วนเพิ่มไว้ต่อไปอีกสำหรับระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยหากภายในระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวใดที่ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีทั้ง 3 ปี ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวนั้น เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในการพิจารณาผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชีของทุกปี

หัวข้อ	รายละเอียด
	ในระยะเวลาแต่ละครานั้น กองทรัสต์จะพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของผู้เช่าแล้ว ซึ่งผู้เช่าจะได้รับการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มเมื่อกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อมูลตามงบการเงินของผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว อนึ่ง เงินมัดจำหลัก และเงินมัดจำส่วนเพิ่ม รวมเรียกว่า “เงินมัดจำ” ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่าอาจร้องขอเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำเป็นหลักประกันประเภทอื่นได้ โดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ในการพิจารณาอนุญาต ทั้งนี้ ก่อนการพิจารณาอนุญาตข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อน โดยมีมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้ ■ กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญา ■ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา (แล้วแต่กรณี) (“วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำ”) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิม ■ กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง หลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับและ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว (“ดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ”) ■ กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นอายุของสัญญา (พร้อมดอกเบี้ยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า) หลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใดๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และหลังจากการหักค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญา
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 คราวคราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ 1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็น

หัวข้อ	รายละเอียด
	สาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว 3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ 4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
รายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้ <u>ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</u> ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่ารายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็น

หัวข้อ	รายละเอียด																																										
	อัตราส่วนของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกในแต่ละปีดังนี้ ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รายปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) <table> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th></tr> <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> <tr><td>ปีที่ 5</td><td>122,960,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 6</td><td>122,960,000</td></tr> <tr><td>ปีที่ 7</td><td>130,337,600</td></tr> <tr><td>ปีที่ 8</td><td>130,337,600</td></tr> <tr><td>ปีที่ 9</td><td>130,337,600</td></tr> <tr><td>ปีที่ 10</td><td>138,157,856</td></tr> <tr><td>ปีที่ 11</td><td>138,157,856</td></tr> <tr><td>ปีที่ 12</td><td>138,157,856</td></tr> <tr><td>ปีที่ 13</td><td>146,447,327</td></tr> <tr><td>ปีที่ 14</td><td>146,447,327</td></tr> <tr><td>ปีที่ 15</td><td>146,447,327</td></tr> <tr><td>รวม</td><td>1,961,708,350</td></tr> </table> อัตราส่วนของค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรม เซอร์วาดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตามฤดูกาล (seasonality) ดังนี้ <table> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)</th></tr> <tr><td>มกราคม</td><td>14</td></tr> <tr><td>กุมภาพันธ์</td><td>12</td></tr> <tr><td>มีนาคม</td><td>8</td></tr> </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 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	เดือน	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)	มกราคม	14	กุมภาพันธ์	12	มีนาคม	8
ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)																																										
ปีที่ 1	116,000,000																																										
ปีที่ 2	116,000,000																																										
ปีที่ 3	116,000,000																																										
ปีที่ 4	122,960,000																																										
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																																										
เดือน	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)																																										
มกราคม	14																																										
กุมภาพันธ์	12																																										
มีนาคม	8																																										

หัวข้อ	รายละเอียด																				
	<table><tr><td>เมษายน</td><td>6</td></tr><tr><td>พฤษภาคม</td><td>6</td></tr><tr><td>มิถุนายน</td><td>4</td></tr><tr><td>กรกฎาคม</td><td>6</td></tr><tr><td>สิงหาคม</td><td>4</td></tr><tr><td>กันยายน</td><td>4</td></tr><tr><td>ตุลาคม</td><td>10</td></tr><tr><td>พฤศจิกายน</td><td>12</td></tr><tr><td>ธันวาคม</td><td>14</td></tr><tr><td>รวม</td><td>100</td></tr></table> ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแล้วพบว่า มีสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราวๆ ไปตามแต่กรณี สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการจัดหารายได้ของโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ในแต่ละเดือน	เมษายน	6	พฤษภาคม	6	มิถุนายน	4	กรกฎาคม	6	สิงหาคม	4	กันยายน	4	ตุลาคม	10	พฤศจิกายน	12	ธันวาคม	14	รวม	100
เมษายน	6																				
พฤษภาคม	6																				
มิถุนายน	4																				
กรกฎาคม	6																				
สิงหาคม	4																				
กันยายน	4																				
ตุลาคม	10																				
พฤศจิกายน	12																				
ธันวาคม	14																				
รวม	100																				
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง	นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุ																				

หัวข้อ	รายละเอียด
	ออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเข้าเจรจากับผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ (1) กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ (2) ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ แอสเสท ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนส และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว (3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าโดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.
สิทธิในการใช้ที่ดินและ/หรือสาธารณูปโภคอื่นที่	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ซึ่งตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม

หัวข้อ	รายละเอียด
จำเป็นในการดำเนิน กิจการโครงการโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	(การยทรัพย์) ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า (สามยทรัพย์) (“ที่ดินภาระจำยอม”) เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินเช่า และ ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใด ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่นเดียวกับก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่กองทรัสต์ และเพื่อ ประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการ ใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 5838 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 3-0-29 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (ข) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84313 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-86 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (ค) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84310 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-0-14 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดิน ไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (ง) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 58936 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1-1-59 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดิน ไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ (จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6098 เนื้อที่ประมาณ 0-0-6 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส (ฉ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 84320 เนื้อที่ประมาณ 0-0-08 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ข) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 62249 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-48.9 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งป้ายโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 “ที่ดินภาระจำยอม” ของหนังสือชี้ชวน ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็น ผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใด ที่โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่กองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สาธารณูปโภค”) ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งสาธารณูปโภค ดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็น ผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระให้แก่บุคคลใดๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและ สาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอม และสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจาก กองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ในกรณีผู้เช่า ไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมาย ให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนผู้เช่า โดยผู้เช่า ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรอง

หัวข้อ	รายละเอียด
	จ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่าครบถ้วน ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่าไม่อาจอ้างข้อตกลงของกองทรัสต์ที่มีต่อ สอนเนอร์ บิวซิเนส และ แกรนด์ แอสเสท (ในฐานะผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอม และ/หรือ สาธารณูปโภค) ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ แกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และ สอนเนอร์ บิวซิเนส ในการที่กองทรัสต์จะบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค มาเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่ต้องปฏิบัติตามสัญญาในการที่จะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญา - ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร - ตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) และบุคคลที่แกรนด์ แอสเสทกำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ - ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	กับสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาลที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแถมปี ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของกองทรัสต์ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าที่ผู้เช่า	■ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผล โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากแกรนด์ แอสเสทหรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้โครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตกลงว่า จำนวนเงินใดๆ ที่แกรนด์ แอสเสทให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จะถือว่าเป็นหนี้ด้อยสิทธิซึ่งฮอนเนอร์ บิวซิเนสจะชำระคืนต่อเมื่อฮอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวง ให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ แล้ว เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะใช้ในการดำเนินโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสนำเงินดังกล่าวไปใช้ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	การดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้เป็นไปโดยราบรื่น หรือเว้นแต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้กันเงินสำรองไว้เพียงพอเพื่อชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวงให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ สำหรับงวดที่จะมีการชำระคืนหนี้ด้วยสิทธิให้แก่แกรนด์ แอสเสท แล้ว ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน 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 เว้นแต่กรณีที่มีผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาในแต่ละรอบปี

หัวข้อ	รายละเอียด
	บัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ■ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนให้ต่ำกว่า 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) หรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (“ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงาน”) ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะโอนทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ■ ผู้เช่าตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด ■ เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงตามที่กำหนดในสัญญาหรือเมื่อมีการเลิกสัญญา ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี รวมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่า (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา แต่ทั้งนี้ หาก (ก) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินที่เช่า นั้น ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น (2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ (3) ประกันความรับผิดชอบอย่างกว้างขวางของผู้ประกอบธุรกิจต่อ

หัวข้อ	รายละเอียด
	บุคคลอื่น (Comprehensive General Liability) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่า ผู้บริหารโรงแรม และกองทรัสต์เห็นชอบ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาดังกล่าวทั้งหมด
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญายังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ ให้สัญญายังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่

หัวข้อ	รายละเอียด
	ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่า ทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่เกี่ยวข้องเกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ลด์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/

หัวข้อ	รายละเอียด
	หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย จะตกลงเป็นอย่างอื่น
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรอง เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ ไว้ในสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสทฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญา จะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญา ตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือ ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใด ที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ หรือผิดคำ รับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำ การระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือสัญญาตกลง กระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตาม การรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้า ทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ โดยผู้เช่าหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัด ดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุ สุจริตวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินมัดจำ และ/หรือ เงินค้างชำระอย่างไร้ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญา ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิदनัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ในฐานะคู่สัญญาของ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อหาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อหาอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส

หัวข้อ	รายละเอียด
	สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี)
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี แกรนด์ แอสเสทในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับแกรนด์ แอสเสท ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ได้มีการต่ออายุออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ

หัวข้อ	รายละเอียด
	การดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย¹	■ ในสัญญา เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะ และภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

¹ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	ผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจาก ผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ดีกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามปกติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.4.3. 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	นายอมรินทร์ นฤหาล้า
ตำแหน่ง	กรรมการและกรรมการบริหาร
ประวัติการทำงาน	2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทย รอยัล ออคิด รีเทล เอชเทค จำกัด 2545 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) 2542 – 2545 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด 2541 – 2543 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ประวัติการศึกษา	- ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน, รัฐแมสซาชูเซตส์, ประเทศสหรัฐอเมริกา - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Certification Program (DCP) ปี 2547

(3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	31,303,587	69,362,527	95,310,388
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	118,347,226	114,713,619	111,556,217
รวมสินทรัพย์	149,650,813	184,076,146	206,866,605
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	245,443,491	156,742,541	129,017,847
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	13,651,294	17,791,957	12,992,185
รวมหนี้สิน	259,094,785	174,534,498	142,010,032
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(109,443,972)	9,541,648	64,856,573
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	149,650,813	184,076,146	206,866,605

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวทีเนส จำกัด

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	166,415,220	373,421,236	378,302,438
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(185,737,945)	(275,613,811)	(282,487,008)
กำไรขั้นต้น	(19,322,725)	97,807,425	95,815,430
รายได้อื่น	3,459,417	2,481,186	8,171,952
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(17,422,839)	(30,482,695)	(31,907,236)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(81,173,710)	(124,296,143)	(120,435,281)
ต้นทุนทางการเงิน	(4,474,191)	(824,698)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(118,934,048)	(55,314,925)	(48,355,135)
ภาษีเงินได้	(51,572)	-	(850,124)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(118,985,620)	(55,314,925)	(49,205,259)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวทีเนส จำกัด

(4) **ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้เช่ามีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวภายใต้การบริหารโรงแรมในระดับสากลโดย Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นอย่างดีมากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ

ถึงแม้ว่าในปี 2563 ที่ผ่านมา ผู้เช่าจะมีผลขาดทุนอยู่ที่ 118.99 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็วตั้งแต่ต้นปี 2563 และได้ลุกลามขยายวงออกจากสาธารณรัฐประชาชนจีนสู่พื้นที่ประเทศอื่นๆ เป็นวงกว้างทั่วโลก ทำให้ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทำให้โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต้องปิดโรงแรมชั่วคราวอย่างเป็นทางการตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2563 จนถึง 31 พฤษภาคม 2563 เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการของหน่วยงานภาครัฐ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าไปจากกองทรัสต์ และส่งผลให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ ผู้เช่าจึงขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าในข้อ 19.1 “เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า” โดยผู้เช่าได้ขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของกองทรัสต์มาหักชำระค่าเช่าค้างจ่ายของเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 50,425,200 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในวันที่ 14 กันยายน 2563 และผู้เช่าจะเติมเงินมัดจำงวดแรก 20,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2563 และงวดสองส่วนที่เหลือทั้งหมด 30,425,200 บาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2563 พร้อมกับได้ส่งประมาณการผลการดำเนินงานสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 และแผนชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ หากผู้เช่ามีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามประมาณการซึ่งส่งผลให้กระแสเงินสดรับไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าเพื่อเติมเงินมัดจำดังกล่าว บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เช่าได้มีแผนในการสำรองเงินเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เช่านำไปชำระค่าเช่าค้างจ่ายให้แก่กองทรัสต์

กองทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำการเช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่าย และขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำให้ครบโดยปราศจากการคิดดอกเบี้ย รวมทั้งรายละเอียดเงื่อนไขตามที่ผู้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้เช่ามีสภาพคล่องเพื่อสามารถบริหารโรงแรมให้ดำเนินการต่อไปได้ภายใต้วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 นี้ และการที่ผู้เช่าขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำการเช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่าย จำนวนเงิน 50,425,200 บาท ในวันที่ 14 กันยายน 2563 เนื่องจากผู้เช่าได้แสดงถึงความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจ่ายเงินปันผลในรอบครึ่งปี 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ในอัตราและช่วงเวลาเหมือนเช่นที่เคยปฏิบัติมา (ปกติกองทรัสต์จะจ่ายปันผลประมาณกลางเดือนมีนาคม และกันยายนของทุกปี) ทั้งนี้ ผู้เช่าได้เติมเงินมัดจำงวดแรก 20,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2563 และงวดสองส่วนที่เหลือทั้งหมด 30,425,200 บาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2563 รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 50,425,200 ล้านบาท ครบตามที่ผู้เช่าได้ร้องขอต่อกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563		
	ยอดตามสัญญาเช่า	ยอดที่ได้รับจริง	ความแตกต่าง
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	59,129,316.13 บาท	59,129,316.13 บาท	0 บาท
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	59,129,316.13 บาท	59,129,316.13 บาท	0 บาท
ยอดรวม	118,258,632.26 บาท	118,258,632.26 บาท	0 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการโดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์จะใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ
- กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

(2) ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การรับประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญา

เช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4.4. (1) สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

2.4.4. สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่าและข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ผู้รับประกันค่าเช่า	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”)
ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา	- แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน - คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	ผลการดำเนินงานของ อสังหาริมทรัพย์	ยอดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
กำไรจากการดำเนินงาน	9,099,695 บาท	118,258,632.26 บาท

ที่มา: ข้อมูลผลการดำเนินงานจาก บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

ในปี 2563 ที่ผ่านมาเนื่องจากเกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็วตั้งแต่ต้นปี 2563 และได้ลุกลามขยายวงออกจากสาธารณรัฐประชาชนจีนสู่พื้นที่ประเทศอื่นๆ เป็นวงกว้างทั่วโลก ทำให้ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมถึงโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทำให้โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต้องปิดโรงแรมชั่วคราวอย่างเป็นทางการตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2563 จนถึง 31 พฤษภาคม 2563 เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรการของหน่วยงานภาครัฐ ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าไปจากกองทรัสต์ และส่งผลให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ ผู้เช่าจึงขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าในข้อ 19.1 “เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า” โดยผู้เช่าได้ขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของกองทรัสต์มาหักชำระค่าเช่าค้างจ่ายของเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 50,425,200 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในวันที่ 14 กันยายน 2563 และผู้เช่าจะเติมเงินมัดจำงวดแรก 20,000,000 บาท ภายในวันที่ 30 ตุลาคม 2563 และงวดสองส่วนที่เหลือทั้งหมด 30,425,200 บาท ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2563 พร้อมกับได้ส่งประมาณการผลการดำเนินงานสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 และแผนชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ นอกจากนี้ หากผู้เช่ามีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามประมาณการซึ่งส่งผลให้กระแสเงินสดรับไม่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าเพื่อเติมเงินมัดจำดังกล่าว บริษัท แกรนด์ แอสเสท

ไฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ในฐานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้เข้าได้มีแผนในการสำรองเงินเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เข้านำไปชำระค่าเช่าค้างจ่ายให้แก่กองทรัสต์

ผู้เข้าสามารถปฏิบัติได้ตามสิทธิที่ร้องขอต่อกองทรัสต์ โดยผู้เข้าสามารถเติมเงินมัดจำได้ครบตามที่ผู้เข้าได้ใช้สิทธิร้องขอมา ทำให้กองทรัสต์ยังคงได้รับค่าเช่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้เข้า โดยมีแกรนด์ แอสเสท เป็นผู้สำรองเงินเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เข้านำไปชำระค่าเช่าค้างจ่ายให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ถือว่าทาง แกรนด์ แอสเสท ปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อตกลงการรับประกันรายได้ โดยทางแกรนด์ แอสเสทได้มีแผนในการสำรองเงินเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้เข้าดำเนินการปฏิบัติตามสัญญาเช่ากับกองทรัสต์

(4) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 โดย แกรนด์ แอสเสท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และ แกรนด์ แอสเสท ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการ หมวดธุรกิจการท่องเที่ยว และสันทนาการ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเสท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 5,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000,000 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 3,615,929,965 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,615,929,965 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 1 บาท

แกรนด์ แอสเสท วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างผลตอบแทนในระยะสั้นและระยะกลาง ประกอบกับการลงทุนในส่วนของการโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายสร้างผลตอบแทนในระยะยาว ทั้งนี้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดการพึ่งพาผลตอบแทนจากธุรกิจด้านใดด้านหนึ่ง และเป็นวิธีในการเพิ่มเสถียรภาพให้กิจการ ในการพอกพูนของมูลค่าทรัพย์สินในระยะยาว

(5) การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

แกรนด์ แอสเสท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit Rating) จัดทำโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ด้วยเครดิตอยู่ที่ระดับ “BB-” ด้วยแนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” โดยอันดับเครดิตดังกล่าวยังคงสะท้อนคุณภาพที่ดีของโรงแรมของบริษัทและประสิทธิภาพของบริษัทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การปรับลดอันดับเครดิตสะท้อนความกังวลถึงการที่บริษัทยังคงมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูง ระดับหนี้สินที่อยู่ในระดับสูง และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ต่อการสร้างรายได้ของบริษัทในอนาคต รวมถึงยอดขายที่ล่าช้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์

(6) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของแกรนด์ แอสเสท สำหรับปี 2561 – 2563

งบแสดงสถานะทางการเงิน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	2,735,949	3,444,120	3,945,203
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	10,771,815	11,080,703	9,731,763
รวมสินทรัพย์	13,507,764	14,524,823	13,676,966
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,891,751	2,888,164	2,788,913
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,504,770	7,476,204	6,326,452
รวมหนี้สิน	10,396,521	10,364,368	9,115,365
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนออกและชำระแล้ว	3,615,930	3,615,930	3,615,930
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(558,437)	485,676	881,024
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53,750	58,849	64,647
รวมส่วนของเจ้าของ	3,111,243	4,160,455	4,561,601

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

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
รวมรายได้ทั้งหมด	1,144,246	3,141,523	3,718,441
รวมค่าใช้จ่าย	2,185,387	3,443,699	3,434,815
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,041,141)	(302,176)	283,625

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

(7) วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานปีสิ้นสุด ณ สำหรับปี 2563 ของผู้รับประกัน
รายได้

ก. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 แกรนด์ แอสเสท มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,507.76 ล้านบาท ลดลง
จำนวน 1,017.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.00 จาก 14,524.82 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งการ
การเปลี่ยนแปลงที่ลดลง เป็นผลหลักมาจาก

สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์หมุนเวียนอยู่ที่ 2,735.95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.56 จาก 3,444.12 ล้านบาท
ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่จาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 678.30 ล้านบาท ลดลงจำนวน 52.08
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.18% จากจำนวน 1,636.56 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562
- เงินลงทุนระยะสั้นลดลงเป็นร้อยละ 100% จากจำนวน 519.78 ล้านบาท ณ สิ้นปี
2562 เนื่องจากปี 2563 มีการเปลี่ยนมาตรฐานการบันทึกบัญชี
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,584.48 ล้านบาท ลดลงจำนวน
23.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.30% จากจำนวน 701.41 ล้านบาท ณ สิ้นปี
2562 ซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาและพัฒนาแล้ว

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอยู่ที่ 10,771.81 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.79 จาก 11,080.70 ล้าน
บาท ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากการ

- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันจำนวน 16.21 ล้านบาท ลดลงจำนวน 798.12
ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.01% จากจำนวน 814.33 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ซึ่ง
ลดลงเนื่องจากการถอนเงินค้ำประกันโครงการอยู่ตะเภา

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมอยู่ที่ 10,396.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.31 จาก 10,364.37 ล้านบาท ณ สิ้นปี
2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินทั้งในส่วนที่หมุนเวียนและไม่หมุนเวียนดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นมาร้อยละ 34.75 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ 3,891.75 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและในส่วนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนมีการปรับตัวลดลงในอัตราร้อยละ 12.99 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ 6,504.77 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เนื่องจากผู้กู้มีจำนวนที่ลดลงในอัตราร้อยละ 33.72 จาก ณ 31 ธันวาคม 2562 มาอยู่ที่ 3,452.81 ล้านบาท

ส่วนของเจ้าของ

ส่วนของเจ้าของรวม อยู่ที่ 3,111.24 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.22 จาก 4,160.46 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 เป็นผลหลักมาจากการที่แกรนด์ แอสเสท มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ลดลง

ข. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมทั้งหมด

ในปี 2563 แกรนด์ แอสเสท มีรายได้รวมอยู่ที่ 1,144.25 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 63.58 จาก 3,141.52 ล้านบาท ในปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจาก

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 793.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 1,728.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.56 จากปี 2562 ตามยอดการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 เช่น การควบคุมและจำกัดการเดินทาง รวมถึงการสั่งปิดสถานที่เป็นการชั่วคราว
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 170.58 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 242.60 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.72 จากปี 2562 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19
- รายได้อื่นมีจำนวน 133.92 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 24.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.21 จากปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของค่าบริการ

จัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกิจการร่วมค้าตามการชะลอแผนการก่อสร้าง โครงการ

ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2563 แกรนด์ แอสเสท มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 2,185.39 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.54 จาก 3,443.70 ล้านบาท จากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 166.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 158.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 48.78 จากปี 2562 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการขายของทั้งธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ลดลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 599.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 364.88 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.85 จากปี 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดและควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารโรงแรมให้มีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าพักของลูกค้าที่ลดลง

กำไรสุทธิ (ขาดทุน)

ในปี 2563 ผลประกอบการขาดทุนสุทธิอยู่ที่ 1,041.14 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2562 ขาดทุนอยู่ที่ 302.18 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากยอดการเข้าพักของลูกค้าที่ลดลง เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 ที่ลดลงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19

2.5. การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

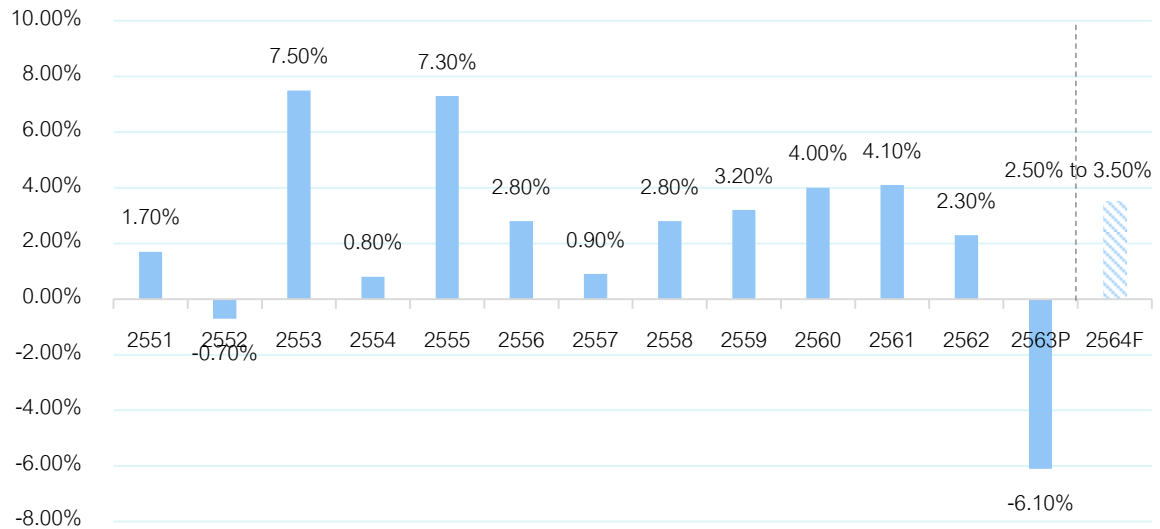
3.1. ภาพรวมของธุรกิจในประเทศไทย

ในปี 2563 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยลดลงร้อยละ 6.1 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2562 โดยการชะลอตัวของเศรษฐกิจมีปัจจัยสำคัญมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ทำให้มูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมลดลงร้อยละ 6.6 ร้อยละ 1.0 และร้อยละ 4.8 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ -0.8 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 3.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก ประกอบกับผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง (2) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ และงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ 1 ล้านล้านบาท (3) การกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนรวม และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐครัวเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

แผนภาพ 3.1 อัตราการเติบโตของ GDP (2551-2564F)

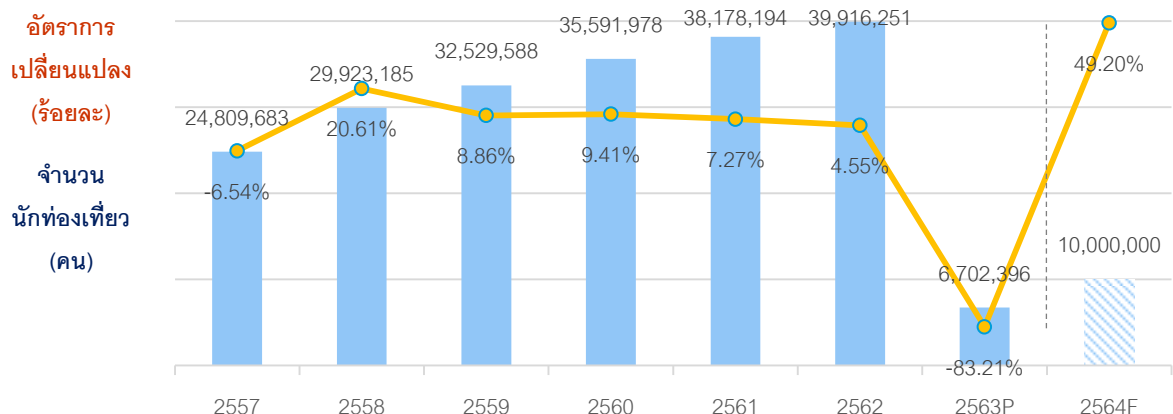


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

ในปี 2563 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 6.70 ล้านคน ลดลงร้อยละ 83.21 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยการแพร่ระบาดขยายวงกว้างไปยังเกือบทุกภูมิภาคของโลก ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก และคาดการณ์ว่าปี 2564 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 10 ล้านคน จากการประเมินสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยภายใต้โครงการ TAT Tourism Recovery Tracker

แผนภาพ 3.2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2564F)

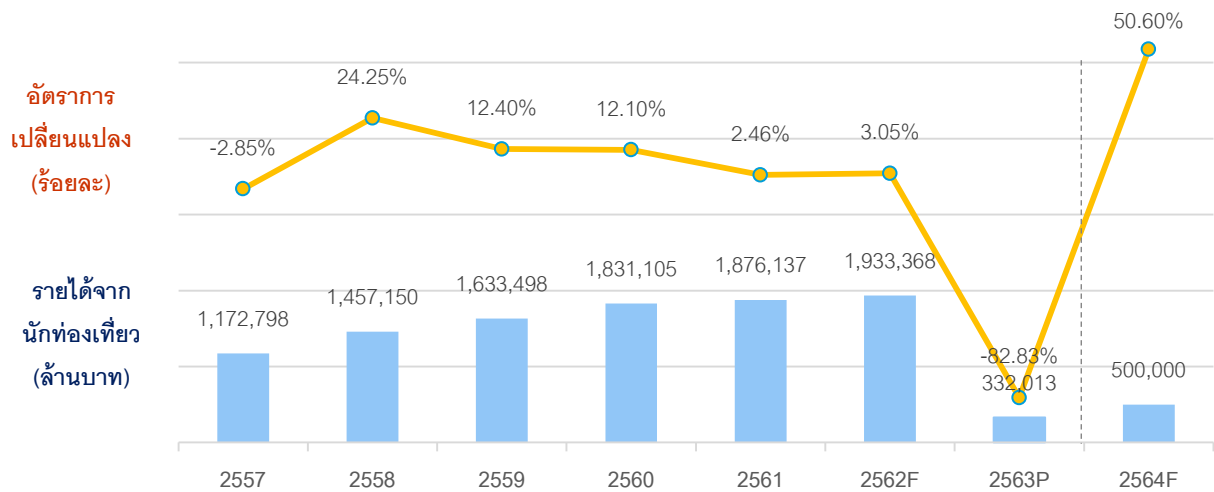


หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2564

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับด้านรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2563 ประเทศไทยได้รับรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 332,013 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 82.83 เมื่อเทียบกับปี 2562 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยการแพร่ระบาดขยายวงกว้างไปยังเกือบทุกภูมิภาคของโลก ทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก และคาดการณ์ว่าปี 2564 จะมีรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 5 แสนล้านบาท จากการประเมินสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยภายใต้โครงการ TAT Tourism Recovery Tracker

แผนภาพ 3.3 รายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2564F)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2564

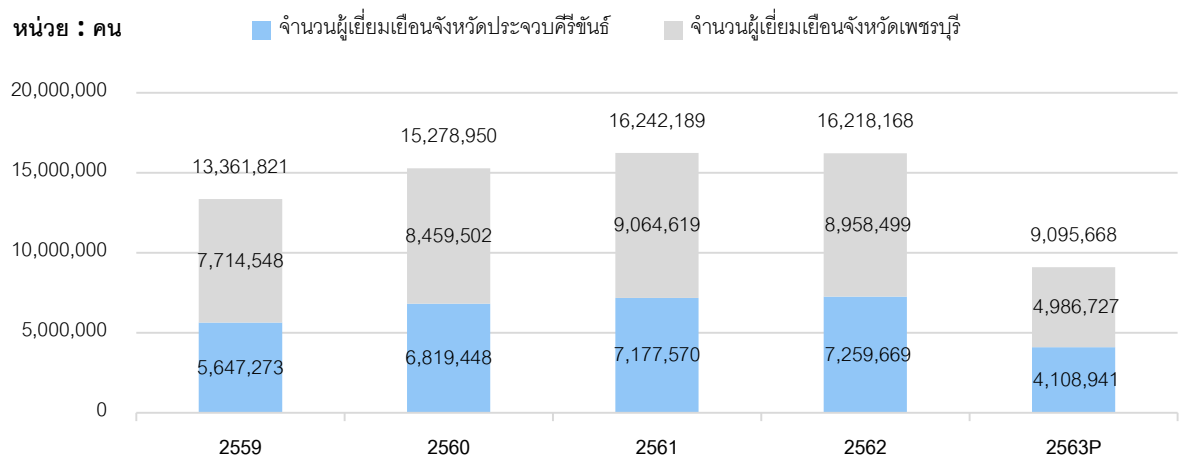
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2564 มีแนวโน้มดีขึ้น โดยปัจจัยสนับสนุน มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการกำลังใจ และโครงการคนละครึ่งมีส่วนช่วยให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการกระตุ้นการบริโภคและการท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านการเพิ่มวันหยุดราชการและวันหยุดราชการประจำปีภาค และการพัฒนาวัคซีนมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งประเทศไทยเริ่มได้รับวัคซีนแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่อาจกระทบกับการท่องเที่ยวไทย เช่น การระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงมีการระบาดอย่างต่อเนื่องทั่วโลกและเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ การระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด-19 ในประเทศไทยส่งผลให้การท่องเที่ยวภายในประเทศยังชะลอตัว และความไม่แน่นอนจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงมีอยู่มาก ภาครัฐจึงมีการสลับใช้ระหว่างมาตรการผ่อนปรนและเข้มงวดตามสถานการณ์ของโรค ส่งผลให้เศรษฐกิจไม่สามารถฟื้นฟูได้อย่างเต็มที่

3.2. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

ตามข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในปี 2563 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เดินทางไปจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีทั้งหมด 4,108,941 คน และ 4,986,727 คน ตามลำดับ ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 โดยเมื่อเทียบกับปี 2562 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ลดลงร้อยละ 43.40 และจังหวัดเพชรบุรีลดลงร้อยละ 44.34 นอกจากนี้ ในปี 2563 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 18,021 ล้านบาท และ 14,424 ล้านบาทตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 ของรายได้ ลดลงร้อยละ 57.49 และร้อยละ 53.52 ตามลำดับ

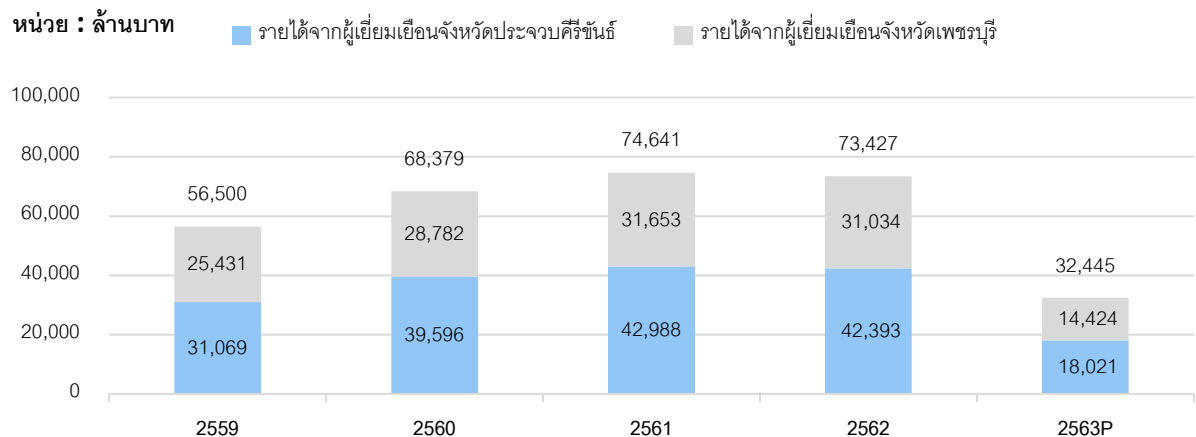
แผนภาพ 3.4 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2563P)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2564

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภาพ 3.5 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2563P)

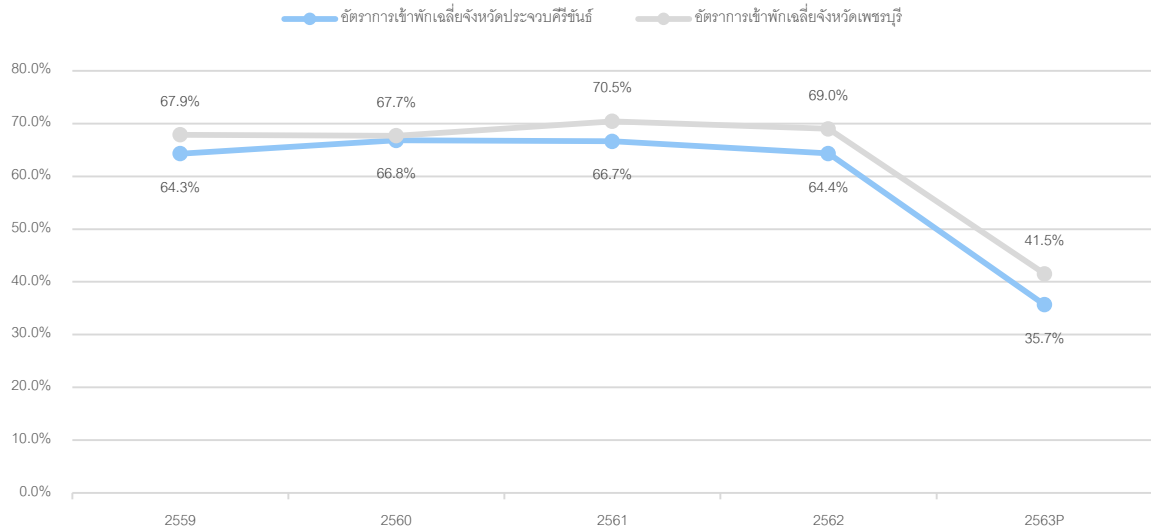


หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2564

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาระบุว่าในปี 2563 อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในสถานพักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีอยู่ที่ร้อยละ 35.7 และร้อยละ 41.5 ตามลำดับ และมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนรวมทั้งสองจังหวัดจำนวน 9,095,668 คน ซึ่งทำให้จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีรายได้จากการท่องเที่ยวของปี 2563 รวมกันจำนวน 32,445 ล้านบาท ซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19

แผนภาพ 3.6 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2563P)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2563

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับแนวโน้มในปี 2564 ของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรียังมีอีกหลายปัจจัยทั้งปัจจัยที่สนับสนุนต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากรัฐบาลตามโครงการต่างๆ รวมถึงการกระตุ้นการบริโภคและการท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านการเพิ่มวันหยุดราชการและวันหยุดราชการประจำภูมิภาค และการพัฒนาวัคซีนมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยที่อาจกระทบกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย เช่น การระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงมีการระบาดอย่างต่อเนื่องทั่วโลกและเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ การระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด-19 ในประเทศไทยส่งผลให้การท่องเที่ยวภายในประเทศยังชะลอตัวและความไม่แน่นอนจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงมีอยู่มาก ภาคธุรกิจจึงมีการสลับใช้ระหว่างมาตรการผ่อนปรนและเข้มงวดตามสถานการณ์ของโรคส่งผลให้เศรษฐกิจไม่สามารถฟื้นฟูได้อย่างเต็มที่

โครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีจุดเด่นที่เป็นทรัพย์สินคุณภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานสากล และเป็นสถานที่พักติดริมชายหาดทะเลชะอำยาวประมาณ 125 เมตร รวมถึงมีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรม โดยมีห้อง The Chandelier เป็นห้องจัดกิจกรรม

ขนาดใหญ่ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่พฤศจิกายน 2557 สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย เช่น จัดเลี้ยง จัดประชุม สัมมนา หรือคอนเสิร์ต ซึ่งมีลักษณะสูงโปร่ง กว้างขวาง อีกทั้งยังได้รับการรับรองมาตรฐานจากสำนักงานส่งเสริมการจัดการประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ “TCEB” จึงทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้าประเภทกลุ่ม (Group) หรือ MICE ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งทำให้โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นโรงแรมที่มีแผนกลยุทธ์การขายที่มุ่งเน้นเจาะลูกค้าโดยประกอบไปด้วย (1) Group หรือ MICE ลูกค้ากลุ่มที่มาจัดกิจกรรมต่างๆ และ/หรือใช้บริการห้องพักกับทางโรงแรม โดยติดต่อผ่านตัวแทนการขายของโรงแรม และ (2) Leisure (ลูกค้ากลุ่มพักผ่อน นันทนาการ และท่องเที่ยว) ประกอบด้วยลูกค้ารายย่อยทั่วไปที่จองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงตัวแทนจำหน่าย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

4.1.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

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

อย่างไรก็ตาม ลูกค้าของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วยลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้ง โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ยังมีการร่วมมือกับสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (“สสปน.” หรือ “TCEB”) ในการดึงดูดลูกค้าจากต่างประเทศให้เข้ามาจัดประชุมในประเทศไทย จึงอาจส่งผลให้เป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศได้

4.1.2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งเป็นคู่แข่งทางตรงที่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงและอยู่ในระดับการบริการเดียวกันอยู่จำนวนหนึ่งราย และยังมีคู่แข่งรายอื่นๆ ที่อยู่ในเขตหัวหินอีกจำนวนสี่ราย อย่างไรก็ตาม โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นลักษณะเด่น ได้แก่ สถานที่พักผ่อนริมน้ำและสระว่ายน้ำแบบลา구나ขนาด 5,700 ตารางเมตร ยาว 560 เมตร ที่ล้อมรอบตัวห้องพัก

ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทุกกลุ่ม ทุกวัย รวมทั้งยังมีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ทำให้โรงแรมน่าจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันได้

4.1.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

4.1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การจัดทำประกันภัยโดยมีวงเงินประกันภัยขั้นต่ำที่มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยให้วงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา ซึ่งเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสมโดยครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจและค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า

4.1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือ จะทำให้

ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการโรงแรมต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และ สหกรณ์ทรัสต์ได้ และหากผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขให้ได้รับการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

4.1.6. การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตของกองทรัสต์ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวข้องกักฎหมายสิ่งแวดล้อม

4.1.7. การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้รับอนุญาตการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแบบมีเงื่อนไขได้แก่ เชื้อนก้างแพงกันดิน ซึ่งได้รับอนุญาตการก่อสร้างและขึ้นทะเบียนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำประเภท เชื้อนก้างกันตลิ่ง จากกรมเจ้าท่า โดยการได้รับอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขซึ่ง อาจถูกให้มีการเพิกถอนการขึ้นทะเบียน หรือการอนุญาต ในบางกรณีที่ส่งผลให้ต้องมีการดำเนินการรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าที่ไม่สูงมากนัก โดยกองทรัสต์มีเงินสะสมเพื่อสำรองเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้เพียงพอ

อย่างไรก็ดี トラบเท่าที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า ฮอนเนอร์ บิวซิเนสจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งปัจจุบันค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 5-6 พันบาทต่อปี

4.1.8. ความเสี่ยงจากการถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

ในส่วนของคุณสมบัติที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.1.9. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างการดำเนินการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารโรงแรม และผู้เช่าจะมีการวางแผนและกำหนดเขตพื้นที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา น้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้เช่าได้แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้เช่าได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์แล้ว

4.1.10. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา กำหนดให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) อย่างสม่ำเสมอในทุกปีเพื่อให้ปลอดภัย ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมากกว่าที่ผู้เช่าได้สำรองไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งจะส่งผลต่อการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยที่ฮอนเนอร์

บิวชีเนส มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงภาพลักษณ์ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตราและอุปกรณ์ต่างๆ ในทุกๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะทำการตรวจสอบและสอบทานสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

4.1.11. ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลภายในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนใน (1) ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 29 ตารางวา และ ที่ดินโฉนดเลขที่ 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 โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ตราบเท่าที่ฮอนเนอร์ บิวชีเนสยังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปฮอนเนอร์ บิวชีเนส (ในฐานะผู้เช่า) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวโดยค่าใช้จ่ายของฮอนเนอร์ บิวชีเนส

นอกจากนี้ หากทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลเกิดความเสียหาย และฮอนเนอร์ บิวชีเนส (ในฐานะผู้เช่า) ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนฮอนเนอร์ บิวชีเนส โดยฮอนเนอร์

บิวชีเนสตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ สอนเนอร์ บิวชีเนสได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศของโครงการหัวหิน บลู ลาгуนา รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลได้

อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีทางเข้าออกซึ่งใช้เป็นทางปกติของ โรงแรมอยู่แล้ว คือ ทางเข้าออกผ่านถนนสาธารณะซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนเพชรเกษม จึงเป็นการลดความ ไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและถนนที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 ดังกล่าว

4.1.12. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

สอนเนอร์ บิวชีเนส มีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทใน เครือของ Marriott International, Inc. เพื่อบริหารโครงการโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จึงทำให้ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในพื้นที่อำเภอหัวหินจะมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจโรงแรมอยู่มากมาย หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหาร โรงแรมจาก Sheraton เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้และความสามารถในการ แข่งขันของโรงแรมลดลงได้

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่า ทรัสต์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์ และสอนเนอร์ บิวชีเนส ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีก ฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะ ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ในฐานะผู้เช่า อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาเช่า อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังกล่าว กรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะทำได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของฮอนเนอร์ บิวซิเนสดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้ หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”)

ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเข้าเจรจากับผู้เช่าภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่า โดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า

แม้ว่าในกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองที่ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) อาจมีความเสี่ยงว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งจะทำให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ในระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากในกรณีที่บุคคลอื่นเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าดีกว่าผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิในการเลือกบุคคลอื่นเป็นผู้เช่ารายใหม่โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่พบได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ เงื่อนไขการเช่าที่ด้อยลงกว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม แต่ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่ไม่ให้ด้อยลงกว่าที่ระบุในสัญญาเดิม

4.2.2. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า สัญญาตกลงกระทำการ

ข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกครองเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

4.2.3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ รายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังนี้

1. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำกรกับแกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ แอสเสทตกลงจะให้ความสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพ

คลองทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม เซอร์ตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ตามที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอร์ตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์

2. กองทรัสต์ได้เข้าทำข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่ากับ แกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่า แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ
3. กองทรัสต์ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวน 88.0 ล้านบาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นเงินมัดจำหลัก จำนวน 58.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวและทุกคราวที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นเงินมัดจำส่วนเพิ่ม จำนวน 30.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราว โดยมีเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากรอบกำหนดอายุสัญญาเช่าในคราวแรก หากปรากฏว่าในการเช่าผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการกำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน

หากผู้เช่า ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ เงินมัดจำในส่วนนี้จะถูกยึดถือไว้ต่อไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการเช่าในคราวต่อไปอีก 3 ปี โดยกองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากรอบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการกำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีทุกปีในรอบระยะเวลาการเช่า ไม่มีผลขาดทุน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่าในช่วงแรก

ทั้งนี้เงินมัดจำดังกล่าวจะนำมาใช้เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสีย

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า ภายในวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ สามารถหักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าของเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังเดิมภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัดการเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังเดิม อีกทั้ง กองทรัสต์มีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น ผู้เช่าจะไม่ให้กู้หรือให้เงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ และผู้เช่าจะไม่เข้าค้าประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ของโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ เป็นต้น และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไปให้ผู้เช่าได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่า และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและมีระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและมีระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว

4.2.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

4.2.5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

4.2.6. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์

อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไป จากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.2.7. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เข้าลงทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจาก ปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือ ความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและ ต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ

ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การที่ผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานทางการเงินรายเดือน รายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน งบการเงินประจำปี หรือรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประโยชน์ของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมเพื่อลดผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

4.3.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

4.3.4. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขาย หน่วยทรัสต์

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

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1. หน่วยทรัสต์

7.1.1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,755,000,000 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	10.00 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	175,500,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อ ชำระเต็มมูลค่า และ ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท

7.1.2. ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	7.85 บาท
ราคาสูงสุดของปี 2563	9.75 บาท
ราคาต่ำสุดของปี 2563	6.85 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563	1,377.68 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายของปี 2563	30.92 ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10.6115 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	10.6200 บาท

7.1.3. การลดทุนชำระแล้ว

- ไม่มี -

7.2. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.2.1. กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	สำนักงานประกันสังคม	37,876,100	21.58%
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)	9,766,800	5.57%
5	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	4,944,500	2.82%
6	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.71%
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,778,800	1.01%
8	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,463,500	0.83%
9	คุณเทพฤทธิ์ ศรีชวาลา	1,215,900	0.69%
10	คุณดาราวรรณ ศิริวิทย์ปรีชา	1,114,000	0.63%

7.3. การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

7.3.1. นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
 - การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

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

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีบัญชีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ขั้นตอนและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อกำหนดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทน

7.3.2. ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

7.3.3. ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 10 ตุลาคม 2560 (วันที่กองทรัสต์จัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	0.3000	บาท	19 มี.ค. 2564
1 ม.ค. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	0.3000	บาท	28 ก.ย. 2563
1 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	0.3000	บาท	18 มี.ค. 2563
1 ม.ค. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	0.3000	บาท	16 ก.ย. 2562
1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	0.3000	บาท	19 มี.ค. 2562
1 ม.ค. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	0.3000	บาท	12 ก.ย. 2561
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 วรณ จำกัด
ที่ตั้งบริษัท	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ 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	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
โทรศัพท์	02-659-8888
โทรสาร	02-659-8860
เว็บไซต์	www.one-asset.com
อีเมลล์	reitmanager@one-asset.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย 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 23 กุมภาพันธ์ 2564

กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*	10,415,211	99.19
2	นายวong ไช ฮัง	25,000	0.24
3	นางสาวจันทร์เพ็ญ ชูวงศ์	11,381	0.11

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
4	นางสาวอุมาพร แผ้วรคุณ	9,574	0.09
5	นางสาวพรอุมา เทวาคูดี	9,041	0.09
6	นางสาวอรนุช อัครปรีชา	6,919	0.07
7	นางสาวเบญจมาศ สุริยาเดช	6,028	0.06
8	นางสาวสะการะ ชาติสุทธิพันธุ์	3,254	0.03
9	นายสุนทร ธรรมเสตุ	3,165	0.03
10	นางสาวเปรวฟ้า กิจรุ่งเรืองศรี	3,108	0.03
	รวม	10,492,681	99.93

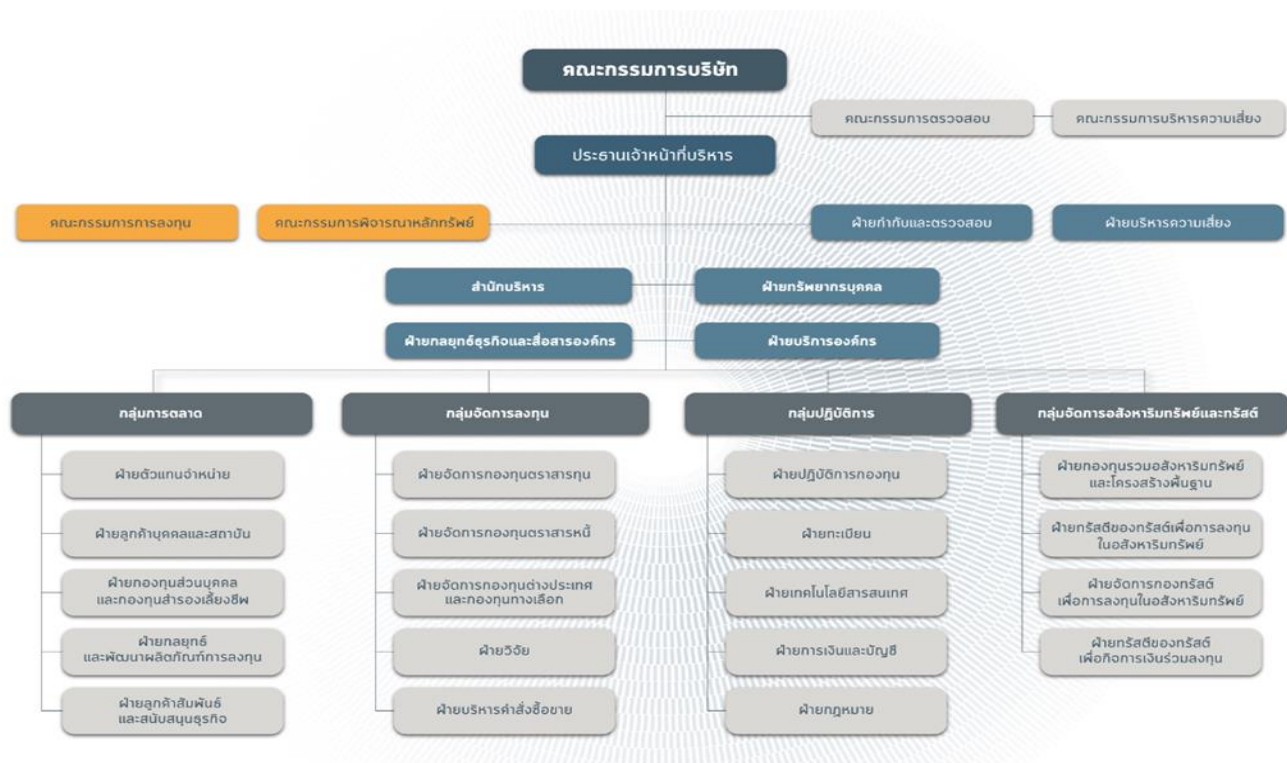
หมายเหตุ: *KGI Asia (Holdings) Pte. Ltd. เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยตรงของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นในบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 34.97 โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลทั่วไปของบริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่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

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นถือหุ้นรายใหญ่และมีผู้แทนเข้ามาเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.3. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างดังนี้



8.1.4. คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายจื่อ-หง หลิน กรรมการ	Doctor of Philosophy in Engineering, Economics Systems and Operations Research, Leland Stanford Junior University, U.S.A.	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด - Chief Operating Officer of KGI Securities (Thailand) PCL.
นางนันทรัตน์ สุรักษกะ กรรมการ	Master of Laws in Corporate law and Finance from the School of Law, Widener University, U.S.A.	- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด - Executive Vice President of KGI Securities (Thailand) PCL.

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นางชิง ชิง ลี กรรมการ	Master of Business Administration, Ohio State University, U.S.A.	- กรรมการและประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด - Chairman of the Executive Board of Directors of KGI Securities Investment Trust Co., Ltd.
นายวong ไช ฮัง กรรมการ	Higher Diploma in Business Studies from Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong	- กรรมการและกรรมการตรวจสอบ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด - Chairman of the Executive Board of Directors of China-Bio-Med Regeneration Technology Ltd. - Director of Hong Kong Exchange & Clearing Ltd.
นายจิน หลง เจี๊ กรรมการ	Bachelor's degree Major : International Trade from Tamkang University, Taiwan, R.O.C	- กรรมการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด - Authorized Director of KGI Securities (Thailand) PCL.
นายพจน์ หาริณสุต ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ กรรมการ	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท สาขาการจัดการระหว่างประเทศ King's College,	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

ชื่อและตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
	University of London • Director Certification Program (DCP 206/2015)	
นายกฤษ ปัทมวิชัยพร* ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติการ/กรรมการ	• ปริญญาโท บัณฑิตเพื่อการ ควบคุมและวางแผน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี บัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ	• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ปฏิบัติการ และกรรมการผู้มี อำนาจลงนาม บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน วรณ จำกัด
นายมนทล จุนชยะ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการ ลงทุน	• ปริญญาโท สาขา บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัย หอการค้าไทย • Director Certification Program (DCP 200/2015)	• ประธานเจ้าหน้าที่บริหารการลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
นายอลงกรณ์ ประธานราษฎ์นิกร รองกรรมการผู้จัดการ	• ปริญญาโท สาขากฎหมาย ธุรกิจ McGeorge School of Law, University of the Pacific, U.S.A. • Director Certification Program (DCP 114/2009)	• รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการ อสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด

หมายเหตุ * นายกฤษ ปัทมวิชัยพร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 และได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2563

8.1.5. หน้าที ความรับผิดชอบของฝ่ายงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในการทำหน้าทีเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะมอบหมายฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ขึ้นตรงกับกลุ่มจัดการอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์ มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้

- (1) พิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงการตรวจสอบว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม ดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ให้ความหมายรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- (3) บริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการติดตาม ควบคุม ในกรณีที่มีการมอบหมายผู้รับผิดชอบในการบริหารทรัพย์สิน ดำเนินงานให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (5) ดำเนินการในด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนตามกรอบที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กำหนดวงเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทน จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหาย เป็นต้น
- (6) การเก็บรักษา ตรวจสอบ ดูแล เบิกจ่าย รวมทั้งการดูแลและติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินในกองทรัสต์
- (7) จัดทำรายงาน งบการเงินของกองทรัสต์
- (8) จัดและเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

2. ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน ขึ้นตรงกับกลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่รับผิดชอบ ดังนี้
 - (1) คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ให้สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้องประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศของสมาคมบริษัทจัดการลงทุนที่เกี่ยวข้องต่างๆ สำหรับธุรกิจกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - (2) ดำเนินการต่างๆ ตลอดจนประสานงานกับนายทะเบียน ผู้รับฝากทรัพย์สิน และ/หรือ ทรัสต์ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
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 และกรณีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น การเพิ่มทุน/ลดทุน การขอจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการขอออกหรือเปลี่ยนแปลงใบทรัสต์
5. ฝ่ายกลยุทธ์และพัฒนาผลิตภัณฑ์การลงทุน ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - (1) ดำเนินการจัดทำหนังสือชี้ชวนโครงการของกองทรัสต์ และยื่นโครงการดังกล่าวให้กับสำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาและอนุญาตการออกและขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ร่วมกับฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
 - (2) จัดหาผู้จัดจำหน่ายหลักทรัสต์ร่วม ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทหลักทรัพย์ (ถ้ามี)
 - (3) ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
6. ฝ่ายกลยุทธ์ธุรกิจและสื่อสารองค์กร ขึ้นตรงกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - (1) ดำเนินการจัดให้มีเอกสารสิ่งพิมพ์ เช่น หนังสือชี้ชวนโครงการ เอกสารการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ใบจองซื้อ เป็นต้น
 - (2) จัดสัมมนา เพื่อเสนอโครงการให้กับนักลงทุน ตามสื่อโฆษณาต่างๆ (ถ้ามี)

- (3) ประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน website ของบริษัท
- (4) จัด Open House เปิดโอกาสให้นักลงทุนเข้าชมอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด (ถ้ามี)
- 7. ฝ่ายกฎหมาย ขึ้นตรงกับกลุ่มปฏิบัติการ มีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้
 - (1) ดำเนินการจัดทำและสอบทานสัญญา บันทึกข้อตกลงที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (2) ทำการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ due diligence) อสังหาริมทรัพย์ พร้อมกับฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อให้กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และไม่ขัดต่อกฎหมาย
- 8. ฝ่ายตัวแทนจำหน่าย ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กับบุคคลทั่วไปที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์
- 9. ฝ่ายลูกค้าบุคคลและสถาบัน ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กลุ่มบุคคล องค์กร สถาบันที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์
- 10. ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคลและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กับบุคคล องค์กร สถาบันที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์
- 11. ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ ขึ้นตรงกับกลุ่มการตลาด มีหน้าที่ให้การสนับสนุนข้อมูลกองทรัสต์ให้กับลูกค้าที่สนใจซื้อหน่วยทรัสต์ และตอบข้อซักถามข้อมูลเบื้องต้นของกองทรัสต์ รวมทั้งรับคำร้องเรียน และข้อซักถาม เพื่อแจ้งให้กับหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการต่อไป
- 12. ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ มีหน้าที่รับผิดชอบดังนี้
 - (1) ระบุความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการพัฒนาหรือทำธุรกรรมใหม่
 - (2) ระบุและประเมินปัจจัยที่อาจมีผลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติงานตามกฎเกณฑ์ได้ พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางการแก้ไข
 - (3) ตรวจสอบหรือสอบทานการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติงานและรายงานผลการตรวจสอบหรือสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)
 - (4) เป็นผู้ประสานงานและรายงานให้สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้าในกรณีที่พบการปฏิบัติที่เข้าข่ายหรืออาจเข้าข่ายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์อย่างมีนัยสำคัญ

**รายละเอียดของผู้ปฏิบัติงานในฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหาร
ของฝ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง**

ชื่อฝ่ายและจำนวนบุคลากร	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่งประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) จำนวนบุคลากร : 3	นายอลงกรณ์ ประธานราชภัฏวรินทร์ นายสุนิน เทพอารักษ์ นางสาวนฤมล สุวรรณพินิจ	รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มจัดการอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์รวม 24 ปี ผู้อำนวยการ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและอสังหาริมทรัพย์รวม 11 ปี ผู้จัดการ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 8 ปี และสายอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 3 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน จำนวนบุคลากร : 16	นางสาวรวงคณา ศิริโชติวณิชย์	หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการกองทุน มีประสบการณ์ทำงานในสายกองทุนรวมและการเงิน 27 ปี
ฝ่ายจัดการกองทุนตราสารหนี้ จำนวนบุคลากร : 6	นางสาวพรอุมมา เทวาคูดี	หัวหน้าฝ่ายจัดการกองทุนตราสารหนี้มีประสบการณ์การทำงานในสายจัดการกองทุนตราสารหนี้และการเงิน 34 ปี
ฝ่ายทะเบียน จำนวนบุคลากร : 10	นางสาวรุ่งรัตน์ นิยะธิกุล	หัวหน้าฝ่ายทะเบียน มีประสบการณ์ทำงาน 30 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์และพัฒนาผลิตภัณฑ์การลงทุน จำนวนบุคลากร : 9	นายสุรศักดิ์ ธรรมโม	หัวหน้าฝ่ายกลยุทธ์และพัฒนาผลิตภัณฑ์การลงทุน มีประสบการณ์ทำงานในสายการเงินรวม 21 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์ธุรกิจและสื่อสารองค์กร จำนวนบุคลากร : 6	นายอรรถนพ บุญคณานุกักร	หัวหน้าฝ่ายกลยุทธ์ธุรกิจและสื่อสารองค์กร มีประสบการณ์ทำงานรวม 13 ปี
ฝ่ายกฎหมาย	นางสาวปณณวีร์	หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย

ชื่อฝ่ายและจำนวนบุคลากร	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่งประสบการณ์ทำงาน
จำนวนบุคลากร : 2	พรพิพัฒน์มงคล	มีประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมาย 13 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ จำนวนบุคลากร : 7	นางสาวฐิติพร ศิริพันธ์	หัวหน้าฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนธุรกิจ มีประสบการณ์ทำงานรวม 29 ปี
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ จำนวนบุคลากร : 5	นางนวรรตน์ พวงไพโรจน์	หัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบมีประสบการณ์การทำงานในสายกำกับและตรวจสอบ 26 ปี

8.1.6. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบระบบการจัดการดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

- (ก) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ค) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (ง) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงาน ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- (จ) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ฉ) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ช) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (ซ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- (ณ) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (ก) จัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (ค) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (ง) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด 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) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสม โดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน 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 และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (ช) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4. หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (ก) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

- (ข) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (ค) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (ง) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (จ) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนด ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ฉ) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (ช) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5. หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6. หน้าที่ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีหน้าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

7. การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (ข) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ ที่จะจัดตั้งขึ้น (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 ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

8. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในการควบคุม ดูแลและซ่อมบำรุงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยความสนับสนุนจากผู้เช่า จะเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาตัดสินใจและดำเนินการต่างๆ 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 อยู่ในสถานที่นั้น ระบุชื่อผู้รับผิดชอบในการตรวจนับ และผู้อนุมัติและมีการลงลายมือชื่อของบุคคลดังกล่าว
- (ค) จัดทำและเห็นชอบแผนการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) โดยแผนประจำปีดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยทรัสต์ด้วย และจะถูกเก็บไว้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารโรงแรมดำเนินการตามแผนประจำปีในการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้งบประมาณในการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารโรงแรม และได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยทรัสต์
- (ง) กำกับดูแลอย่างใกล้ชิดให้ผู้บริหารโรงแรมดำเนินการให้ความสนับสนุนแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามคู่มือ นโยบายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์กำหนด สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ดังกล่าวแล้ว ทางฝ่ายกำกับและตรวจสอบซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระได้เข้าทำการตรวจสอบและประเมินระบบการทำงานโดยมีความเห็นว่าการดำเนินการเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้สอบบัญชีและทรัสต์เพื่อทราบแล้ว

8.1.7. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.7.1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้
 - ก. เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลัก จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมได้เมื่อเกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญกับทรัพย์สินหลัก เป็นต้น และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - ข. ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
 - ค. ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- (2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

8.1.7.2. วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

- (1) กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.7.3 ข้อ 8.1.7.1 (1) (ข) หรือ (ค) หรือ 8.1.7.1 (2) หรือ 8.1.7.1 (3) ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.7.3 ข้อ 8.1.7.1 (1) (ข) หรือ (ค) หรือ 8.1.7.1 (2) หรือ 8.1.7.1 (3) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

กรณีปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ 8.1.7.1 (1) (ก) ให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และในการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.7.1 (1) (ก) และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติเพื่อถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม และแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร

การถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีผลเมื่อทรัสต์บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์โดยอาศัยเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ตาพระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

- (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

8.1.7.3. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมจะทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

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 ถนน สาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มีใช้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสต์ภายใต้พระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจเป็น ทรัสต์	16 กรกฎาคม 2557
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	21 กรกฎาคม 2557
โทรศัพท์	0-2674-6488
โทรสาร	0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bbblam.co.th
อีเมลล์	thawatchai.lu@bbblam.co.th, phatthanan.ph@bbblam.co.th

8.2.2. โครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2563

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	749,996	74.9996
2	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	100,000	10.0000
3	Asia Financial Holdings Ltd.	100,000	10.0000
4	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	50,000	5.0000
5	นางวรวรรณ ธาราภูมิ	1	0.0001
6	นายชิน ไสยมณี	1	0.0001
7	นางสาวชลลดา ไสยมณี	2	0.0002
	รวม	1,000,000	100.00

ที่มา: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

8.2.3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาไม่เป็นไปตามข้อ 1(ก) ข้างต้น ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลังและสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไข

เปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

2. ทรัสต์ตกลงมอบหมายการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีทรัพย์สินหลักให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
4. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (ก) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (ข) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (ค) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้ความหมายรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
5. ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 3 ข้างต้น จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
6. การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

- (ก) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (ข) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (ค) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ การติดตามการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุน 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 โดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน

- การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
 - 7. ทรัสต์มีหน้าที่ในการตรวจสอบการจัดการของทรัสต์ของผู้จัดการของทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
 - 8. ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 9. ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
 - 10. ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์ อันสืบเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
 - 11. ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
 - 12. ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

13. ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบ
ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
14. ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปี
ของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์
จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็น
อย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ
ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ
กฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการ
ของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
15. ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการ
สุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์
จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมา
สนั้น
16. ทรัสต์มีหน้าที่แยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่น หรือของทรัสต์
โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการ
ตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชน
ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความ
เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใบกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์
17. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่
ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอน
ผู้รับมอบหมายรายเดิมและการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

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

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

8.3. คณะกรรมการลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ โดยประกอบด้วย

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	หน้าที่
นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร	ผู้บริหารสูงสุดของกลุ่มกิจการอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์	ประธานที่ประชุม
นายพจน์ หารินสุต	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	กรรมการ
นายกฤษ ปัทมวิชัยพร	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ	กรรมการ
นางนวรรตน์ พวงไพโรจน์	หัวหน้าฝ่ายกำกับและตรวจสอบ	กรรมการ
นางสาวปณณวีร์ พรพิพัฒน์มงคล	หัวหน้าฝ่ายกฎหมาย	กรรมการ
นายสุทธิน เทพอารักษ์	หัวหน้าฝ่ายจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	กรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ มีหน้าที่พิจารณารับทราบในเรื่องต่าง ๆ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

8.4. ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

8.4.1. 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

8.4.2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

8.4.3. บริษัทประเมิน

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์	0-2643-8223

9. การกำกับดูแลของทรัสต์

9.1. นโยบายการกำกับดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการกำกับดูแลของทรัสต์ โดยจะดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมถึงการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

9.2.1. ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ รายละเอียดของคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

- คณะผู้บริหาร

- (1) กำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์การดำเนินงาน ของบริษัท
- (2) พิจารณาทบทวนและประเมินมาตรการควบคุมภายในของบริษัทเพื่อปรับปรุงให้เกิดระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพของบริษัท
- (3) พิจารณาประเมินการปรับเปลี่ยนระบบงานและขอบเขตในแต่ละฝ่ายงาน เพื่อให้สอดคล้องตามโครงสร้างบริษัท
- (4) พิจารณาแนวแก้ไขปัญหาที่เป็นอุปสรรคของแต่ละฝ่ายงาน
- (5) พิจารณาจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทในกรณีที่งบประมาณการจัดซื้อจัดจ้างสูงกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาท)
- (6) ดำเนินการอื่นๆตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

- **คณะกรรมการลงทุน**

- (1) กำหนดกรอบและกลยุทธ์การลงทุนของกองทุนที่เป็นสินทรัพย์ในประเทศ
- (2) ติดตามประเมินผลความเสี่ยงและกำหนดแนวทางในการดำเนินการแก้ไข(ถ้ามี) ของกองทุนตามที่ฝ่ายบริหารความเสี่ยงเสนอ
- (3) ทบทวนหลักทรัพย์ในประเทศที่กองทุนสามารถลงทุนได้ตามที่อนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาตราสาร(ICC) ไม่ต่ำกว่าไตรมาสละ 1 ครั้ง
- (4) พิจารณาให้ความเห็นชอบการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น (Proxy voting) สำหรับหลักทรัพย์ในประเทศที่ลงทุน
- (5) พิจารณาการจ่ายเงินปันผลและการซื้อขายหน่วยอัตโนมัติ(AR) ภายใต้การบริหารของกองทุน

- **คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์**

- (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

9.2.2. **กรรมการอิสระและหน้าที่ของกรรมการอิสระ**

-ไม่มี-

9.3. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1. ข้อกำหนดและกระบวนการประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อพิจารณารับทราบในเรื่องต่างๆ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

โดยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์จะพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้

- เรื่องที่คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์พิจารณารับทราบ
 - (ก) ผลประกอบการของกองทรัสต์
 - (ข) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้น
 - (ค) แนวทางในการบริหารความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ง) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เกี่ยวข้อง
- เรื่องที่คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์พิจารณาอนุมัติ
 - (ก) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น
 - (ข) แนวทางในการดำเนินการต่อข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ค) รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (ง) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลประโยชน์อื่นใดให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (จ) เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ฉ) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์จะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการลงทุนนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนจากฝ่ายกำกับและตรวจสอบ จะร่วมพิจารณาในเรื่องของหลักเกณฑ์ในการลงทุนเป็นหลัก โดยจะไม่ออกเสียงลงคะแนนในประเด็นของด้านธุรกิจ (Commercial Issue) ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏว่าคะแนนเสียงในที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เท่ากัน ให้ผู้ที่เป็นประธานในที่ประชุมมีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดในการประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เป็นลายลักษณ์อักษร โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมและจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

(3) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์จะมีการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยยึดหลักการว่า การตัดสินใจดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของบุคลากรทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์เท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ยังมีหน้าที่ต้องรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของกองทรัสต์หรือบริษัทฯ ด้วย เพื่อให้ทราบถึงความสัมพันธ์และการมีส่วนได้เสียของผู้ที่เกี่ยวข้องในรายการดังกล่าว

9.3.2. การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ

สำหรับการทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2563 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่ ประชุม	วันที่ ประชุม	วาระการประชุม	มติที่ประชุมและเหตุผลของการ ตัดสินใจ
1/2563	27 ม.ค. 63	- พิจารณานุมัติการใช้สิทธิต่อ อายุสัญญาเช่า อสังหาริมทรัพย์ และ สังหาริมทรัพย์ โครงการ โรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮส พิทาลิตี้ ครั้งที่ 1	- ที่ประชุมมีมติอนุมัติการใช้สิทธิต่อ อายุสัญญาเช่าโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ของที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ครั้งที่ 1 ให้แก่บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
2/2563	18 ก.พ. 63	- พิจารณานุมัติการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน (งวดผล ประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563) และกำหนด วันปิดสมุดทะเบียน - พิจารณาเห็นชอบ กำหนดการและวาระการ ประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ประจำปี 2563	- ที่ประชุมอนุมัติการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ สำหรับรอบระยะเวลา ผลการดำเนินงาน ดังกล่าว - ที่ประชุมเห็นชอบกำหนดการและ วาระการประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
6/2563	19 พ.ค. 63	- รับทราบการเผยแพร่คำถาม และคำตอบในแบบเสนอ คำถามสำหรับผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ในข้อมูลแทน การประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ - รับทราบหนังสือขอขยาย	- ที่ประชุมรับทราบการเผยแพร่ คำถามและคำตอบในแบบเสนอ คำถามสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ใน ข้อมูลแทนการประชุมสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ - ที่ประชุมรับทราบหนังสือขอขยาย

ครั้งที่ ประชุม	วันที่ ประชุม	วาระการประชุม	มติที่ประชุมและเหตุผลของการ ตัดสินใจ
		ระยะเวลาการชำระค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์ และ อสังหาริมทรัพย์ งวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 และงวด เดือนมีนาคม 2563 จาก บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ในฐานะผู้เช่าโครงการ โรงแรมเชราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ระยะเวลาการชำระค่าเช่า อสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ งวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และงวด เดือน มีนาคม 2563 จากบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ในฐานะผู้ เช่า โครงการโรงแรมเชราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
11/2563	25 ส.ค. 63	- พิจารณาให้ความเห็นชอบ เรื่องข้อเสนอของผู้เช่าในการ นำเงินมัดจำการเช่ามาหัก ชำระค่าเช่าค้างจ่าย และขอ ขยายระยะเวลาเติมเงินมัด จำให้ครบโดยปราศการคิด ดอกเบี้ย ของโครงการ โรงแรมเชราตัน หัวหิน รี สอร์ท แอนด์ สปา ของทรัสต์ เพื่ อ ก า ร ล ง ทู น ใน อ ส ง ห า ร ม ท ร ั พ ั ย แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้	- ที่ประชุมอนุมัติเห็นชอบข้อเสนอของ ผู้เช่าในการนำเงินมัดจำการเช่ามา หักชำระค่าเช่าค้างจ่าย และขอ ขยายระยะเวลาเติมเงินมัดจำให้ ครบโดยปราศการคิดดอกเบี้ย ของ โครงการโรงแรมเชราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ตามที่เสนอ และขอให้ฝ่ายจัดการของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการส่งหนังสือแจ้งการ เห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีดังกล่าวข้างต้นให้แก่บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อให้ ความเห็นชอบร่วมกัน ก่อน ดำเนินการตามที่ผู้เช่าร้องขอ

ครั้งที่ประชุม	วันที่ประชุม	วาระการประชุม	มติที่ประชุมและเหตุผลของการตัดสินใจ
12/2563	1 ก.ย. 63	- รับทราบกรณีทรัสต์ให้ความเห็นชอบข้อเสนอของผู้เช่าในการนำเงินมัดจำการเช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่าย และขอขยายระยะเวลาเต็มเงินมัดจำให้ครบโดยปราศจากการคิดดอกเบี้ยของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ - พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (งวดผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563) และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน	- ที่ประชุมรับทราบทรัสต์ให้ความเห็นชอบข้อเสนอของผู้เช่าในการนำเงินมัดจำการเช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่าย และขอขยายระยะเวลาเต็มเงินมัดจำให้ครบโดยปราศจากการคิดดอกเบี้ยของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ดังกล่าว - ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ สำหรับรอบระยะเวลาผลการดำเนินงานดังกล่าวตามที่เสนอข้างต้น

9.4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติของบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงได้จัดให้มีมาตรการเพื่อป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายในระหว่างหน่วยงานและบุคลากรไว้ดังนี้

- ในการประชุมของคณะกรรมการลงทุน ในกรณีที่มีวาระหรือประเด็นการพิจารณาใดๆ ที่อาจส่งผลในการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือการล่วงรู้ของข้อมูล ระหว่างกองทรัสต์ด้วยกัน หรือระหว่างกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ทรัสต์มีสินประเภทเดียวกัน จะกำหนดให้ผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ ออกจากที่ประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติในประเด็นนั้นๆ

- ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะไม่แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดียวกันเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริหารทรัพย์สินประเภทเดียวกันเกินกว่า 1 (หนึ่ง) กองภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์ มีนโยบายที่จะไม่ให้บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน เป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทเดียวกันระหว่างกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน มีการแบ่งแยกเป็นสัดส่วนของแต่ละฝ่ายงานอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการลวงรู้ข้อมูลระหว่างหน่วยงาน
- จัดให้มีระบบ ป้องกันการลวงรู้ข้อมูลของแต่ละประเภทธุรกิจ ระหว่างฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน ฝ่ายทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลกองทรัสต์ที่อยู่ในคอมพิวเตอร์มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่พนักงานที่ทำงานฝ่ายผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เข้าถึงข้อมูล โดยมีการกำหนดสิทธิ Username ระบบบันทึก (log file) การเรียกดู แก้ไข หรือทำสำเนาข้อมูล
- ฝ่ายกำกับและตรวจสอบมีหน้าที่ทบทวนและประเมินประสิทธิผลของ ระบบป้องกันการลวงรู้ข้อมูลของแต่ละประเภทธุรกิจเป็นระยะ และรายงานคณะกรรมการตรวจสอบทราบ

ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดในการที่จะไม่ให้ ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือพนักงาน นำข้อมูลหรือความลับของลูกค้าไปใช้ในการทำธุรกิจแข่งขันกับลูกค้าของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สนับสนุนให้พนักงานกระทำการใดที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงการหาประโยชน์จากอำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดระเบียบปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวอย่างชัดเจน ประกอบด้วย ประกาศของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีแนวทางกำกับการซื้อขายหลักทรัพย์ในบัญชี Watch List / Restricted List โดยห้ามพนักงานซื้อหรือขายหลักทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงห้ามพนักงานเปิดเผยรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าวต่อบุคคลภายนอก โดยระเบียบดังกล่าวกำหนดโดยครบถ้วนเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ และเปิดเผยข้อมูลการถือหลักทรัพย์ รวมถึงรับทราบถึงข้อห้าม และบทลงโทษ

9.5. การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

9.5.1. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ
เข้าลงทุน โดยการลงทุนของกองทรัสต์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือ ตามที่
ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

กระบวนการในการลงทุน

ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและ
อุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้

- สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาวะผูกพัน
ต่างๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม
ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่
เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของ
กองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มี
ความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบ
และสอบทานด้วย
- ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น

โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์
ข้อมูลดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจ
ลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (4) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (ข) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (5) ในการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีการแสดงความคิดเห็นหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี แสดงความคิดเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกิจการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกิจในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

9.5.2. การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุน

เปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดกระบวนการในการสรรหาผู้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) พิจารณาจากคุณสมบัติที่เหมาะสมและมีผลการปฏิบัติงานที่ผ่านมา เช่น ทุนจดทะเบียน มีระบบงานหรือบุคลากรมีความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่
- (2) พิจารณาความเหมาะสมของอัตราและโครงสร้างของค่าเช่า เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้เช่า และเพื่อผลประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ โดยมีการนำข้อมูลของผู้ประกอบการในตลาดมาพิจารณาประกอบ
- (3) ในกรณีที่เป็นการเช่าของผู้เช่ารายเดียว
 - (ก) คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์พิจารณาและอนุมัติให้มาเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ หลังจากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์
 - (ค) ดำเนินการจัดทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป ภายหลังได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์แล้ว
- (4) ในกรณีที่เป็นการเช่าของผู้เช่าหลายราย
 - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมในการหาผู้เช่าและกำหนดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณานำเสนอการเช่าของผู้เช่าบางรายแก่ คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้มาเป็นผู้เช่าของกองทรัสต์
 - (ค) ดำเนินการจัดทำสัญญาที่เกี่ยวข้องต่อไป ภายหลังที่มีการตกลงเงื่อนไข

9.6. การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังต่อไปนี้

- (1) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (2) จัดให้มีการจัดทำงบประมาณ (Budget Plan) โดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ครอบคลุมหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งให้กับทรัสต์เพื่ออนุมัติรวมทั้งดำเนินการติดตามข้อมูลของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละรอบปีบัญชี เพื่อนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกับผลการปฏิบัติงานกับงบประมาณ (Budget Plan) ที่ได้รับอนุมัติ และเพื่อใช้เป็นแนวทางประกอบการจัดทำงบประมาณ (Budget Plan) สำหรับปีถัดไป
- (3) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนโดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าเหมา
- (4) จัดให้มีทำรายการตรวจสอบ (Checklist) เพื่อควบคุมการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (5) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ควบคุมสัดส่วนของการกู้ยืมและ/หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) ควบคุมให้มีการตรวจสอบรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อการพิจารณาอนุมัติรายรับรายจ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (8) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคารระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์ตกแต่งภายในเฟอร์นิเจอร์) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม ทั้งนี้ โดยได้รับความร่วมมือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7. ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

9.7.1. ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee)

กำหนดไว้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value “TAV”) โดยทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 6,101,084 บาท

9.7.2. ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

(1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee)

- กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
- กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

(2) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee)

- อัตราไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

9.8. การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
การรายงานข้อมูลตามรอบระยะเวลาบัญชี	• มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์	ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส
	• งบการเงิน - รายไตรมาส (สอบทาน) - ประจำปี (ตรวจสอบ) • รายงานวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่าง	- 45 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี - 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปี

	ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาที่ต้องเปิดเผย
	กาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)	
	- รายงานความคืบหน้าโครงการลงทุน - กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แล้วเสร็จ - กรณีแก้ไขการลงทุนในทรัพย์สินหลัก	- ภายใน 30 วัน นับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน - นำส่งพร้อมงบการเงินรายไตรมาส
	• แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี	3 เดือน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
	• รายงานประจำปี	120 วัน นับแต่สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
การรายงานข้อมูลตามเหตุการณ์	• 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)

9.9. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ก. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- ข. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

- ก. จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
- ข. จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)
- ค. ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ จากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของหัวข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่า จะต้องครบองค์ประชุม

การดำเนินการประชุม ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการ

ประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลนั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใด บุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (8) การเลิกกองทรัสต์
 - (9) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่าเป็นหลักประกันประเภทอื่นนอกเหนือจากการวางเงินมัดจำดังกล่าวในรูปแบบของเงินสด

อนึ่ง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

9.10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.10.1. การสรรหากรรมการ

กระบวนการ ป้ายัย และหลักเกณฑ์ ในการสรรหากรรมการ

- (1) ในการพิจารณาสรรหากรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) การพิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะคำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินงานของบริษัท
- (3) ทั้งนี้ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนั้น ตำแหน่งกรรมการ จะต้องได้รับความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. ด้วย

หลักเกณฑ์การเสนอแต่งตั้งกรรมการ

- (1) มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (2) เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เหมาะสมในการวางนโยบายและติดตามผลการประกอบธุรกิจของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ
- (3) ไม่มีส่วนได้เสียหรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม

9.10.2. การสรรหาผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์

กระบวนการในการแต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์

- (1) ในการพิจารณาสรรหาผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (2) การพิจารณาและแต่งตั้งบุคคลที่เหมาะสมเป็นผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์ จะคำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์สูงสุดต่อการดำเนินงานของบริษัท
- (3) ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนั้น ตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์ จะต้องมีความคุณสมบัติตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ด้วย

หลักเกณฑ์การเสนอแต่งตั้งผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์

- (1) มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (2) มีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุดในการบริหารกองทรัสต์ด้วยความระมัดระวังและซื่อสัตย์
- (3) มีความรู้ที่เกี่ยวข้อง กับการบริหารกองทรัสต์ เช่น การบริหารอสังหาริมทรัพย์ การเงิน บัญชี หรือ กฎหมาย เป็นต้น

9.11. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ดังนี้

รายการ	จำนวนบาท
ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee)	250,000
ค่าบริการอื่น (Non-audit Fee)	0

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1. นโยบายและการดำเนินงานที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บลจ.ววรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดนโยบายที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาชุมชนและสังคมให้เติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน โดยการสนับสนุนให้เกิดกระบวนการเรียนรู้ การจัดการ ผ่านกิจกรรมต่างๆ ก่อให้เกิดชุมชนเข้มแข็ง โดยให้การสนับสนุนโอกาสทางการศึกษาแก่เด็ก พัฒนาโรงเรียนและชุมชนในการทำกิจกรรมเพื่อสังคมนั้น ไม่ใช่เพียงแค่บริจาคเงินหรือสิ่งของ แต่ยังประกอบไปด้วยการทุ่มเทแรงกายแรงใจของพนักงานในการลงมือทำเพื่อสาธารณะประโยชน์ด้วย

10.2. แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน (ถ้ามี)

นโยบาย

บลจ.ววรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ บริหารจัดการกองทรัสต์โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ยึดมั่นในคุณธรรมจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสีย มาโดยตลอดรวมทั้ง ไม่สนับสนุนการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่ง บลจ.ววรรณ ถือว่าการทุจริตคอร์รัปชันเป็นการทำลาย

ความน่าเชื่อถือในการดำเนินธุรกิจ บลจ.ววรรณฯ จึงเข้าร่วม “โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Collective Action Coalition)” เพื่อแสดงเจตนารมณ์ในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บลจ.ววรรณฯ ได้กำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อเป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น และเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน และให้ความสำคัญในการสร้างและถ่ายทอดวัฒนธรรมในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งในระดับบริษัท กรรมการบริษัท ผู้บริหาร พนักงาน บุคคลที่เกี่ยวข้อง ลูกจ้างรวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกกลุ่มและผู้มีส่วนได้เสียในการดำเนินธุรกิจ ให้มีความเข้าใจและแสดงความมุ่งมั่นร่วมกันในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ เพื่อร่วมสร้างมาตรฐานการประกอบธุรกิจที่ใสสะอาดและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งสร้างมาตรฐานที่ดีในการปฏิบัติงานให้เกิดแก่พนักงานทุกระดับของบริษัท และส่งเสริมการปฏิบัติงานและการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ เกิดความซื่อสัตย์ มีคุณธรรม ความโปร่งใส และความรับผิดชอบในการประกอบธุรกิจ จัดการลงทุน (อ่านรายละเอียดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน ได้ที่ www.one-asset.com)

การดำเนินการ

เพื่อให้ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันมีการนำไปใช้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นประโยชน์ต่อองค์กรโดยรวม และผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจ ดังนั้น บุคลากรของ บลจ.ววรรณฯ จึงจำเป็นต้องรับทราบและตระหนักถึงความสำคัญ ของนโยบายดังกล่าวและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดย บลจ.ววรรณฯ จะดำเนินการสื่อสารและเปิดเผยนโยบาย ดังนี้

- (1) บลจ.ววรรณฯ จะติดประกาศนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในสถานที่ทำงานที่เด่นชัด และสื่อสารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้สื่อสารกันภายในบริษัท เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถเห็นได้ชัดและอ่านได้ รวมถึงเข้าถึงได้ง่าย
- (2) บลจ.ววรรณฯ จะอบรมพนักงานเกี่ยวกับนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างน้อยปี ละ 1 ครั้ง
- (3) บลจ.ววรรณฯ จะอบรมนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้กับพนักงานใหม่ทุกคน ตั้งแต่วันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน
- (4) บลจ.ววรรณฯ จะประกาศให้บุคคลภายนอก และผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจรับทราบนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันผ่านทางเว็บไซต์ของบลจ.ววรรณฯ

นอกจากนี้ บลจ.ววรรณฯ กำหนดให้ฝ่ายกำกับและตรวจสอบมีหน้าที่ติดตามและทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างน้อยปี ละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ มาตรฐานการประกอบธุรกิจ ความเสี่ยง ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดทางกฎหมายที่สำคัญ เพื่อพิจารณาว่าจะต้องมีการปรับปรุงนโยบายฯ ที่มีอยู่หรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายฯ บลจ.วรรณ จะสื่อสารให้บุคลากรของ บลจ.วรรณ และบุคคลภายนอก ได้ทราบผ่านช่องทางตามที่ บลจ.วรรณ กำหนด ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ จะเป็นผู้กำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยสอบทานนโยบายและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจ อย่างถูกต้องเหมาะสม และพนักงานทุกระดับได้ปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสามารถรายงานผลโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท

11. การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บลจ. วรรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้กำหนดให้ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ ทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ ประกาศ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยมีการกำหนดแผนงานการกำกับดูแลการปฏิบัติงานประจำปี การให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับข้อกฎหมายต่างๆ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตลอดจนมุ่งเสริมสร้างให้มีวัฒนธรรมการกำกับดูแลที่ดี (Compliance Culture) รวมทั้งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการป้องกันข้อผิดพลาดจากการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

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

ทั้งนี้ ในส่วนของงานกำกับดูแลและตรวจสอบ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบจะให้ความสำคัญในเรื่องของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น (Risk Factors) ทั้งจากการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Risk-Based Approach : RBA) โดยฝ่ายกำกับและตรวจสอบจะมีการติดตามประเมินระบบควบคุมภายใน ระบุประเภทความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจ การประเมินถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น (Impact Factors) เพื่อใช้กำหนดรอบระยะเวลาหรือความถี่ในการตรวจสอบแต่ละเรื่อง และการจัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบครอบคลุมการปฏิบัติงานครบทุกด้านของการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มีการกำกับดูแลและการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบ การประเมินความเสี่ยงพอและการเสนอการปรับปรุงแก้ไขในวิธีการปฏิบัติงานใดๆ แก่หน่วยงาน เพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการจัดทำรายงานเพื่อเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท และการติดตามแก้ไขของฝ่ายงาน

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา (ถ้ามี)

-ไม่มี-

12.2. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

- ค. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ก. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ สร. 27/2557

ข. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

13.1.1. ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2561-2563	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์หานนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

13.1.2. สรุปรายงานการตรวจสอบ หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2561 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2562 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2563 ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2. ตารางสรุปงบการเงิน

13.2.1. งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบดุล			
(หน่วย: บาท)	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2561
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,755,618,026	1,769,000,000	1,764,900,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	41,979,489	41,905,975	40,908,121
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,984,019	1,261,458	2,515,242
ลูกหนี้จากการให้เช่า	65,236,739	50,905,214	36,124,658
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	249	78	258
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	88,019,248	88,129,097	88,125,055
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	274,599	628,763
สินทรัพย์อื่น	340,073	282,800	306,741
รวมสินทรัพย์	1,953,177,843	1,951,759,221	1,933,508,838
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	931,951	898,152	1,651,779
เงินมัดจำค่าเช่า	88,019,456	88,129,096	88,125,055
หนี้สินอื่น	414,303	402,410	403,872
รวมหนี้สิน	89,365,710	89,429,658	90,180,706
สินทรัพย์สุทธิ	1,863,812,133	1,862,329,563	1,843,328,132
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,755,000,000	1,755,000,000	1,755,000,000
กำไรสะสม	108,812,133	107,329,563	88,328,132
สินทรัพย์สุทธิ	1,863,812,133	1,862,329,563	1,843,328,132
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.6200	10.6115	10.5032
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	175,500,000	175,500,000	175,500,000

13.2.2. งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
(หน่วย: บาท)	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2562	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2561
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	130,780,557	130,780,557	130,780,557
รายได้ดอกเบี้ย	321,078	729,785	491,154
รวมรายได้	131,101,635	131,510,342	131,271,711
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,101,084	6,028,069	5,950,463
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,005,346	3,014,034	2,975,232
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,861	690,242	690,242
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000	250,000	250,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	757,251	977,956	1,064,689
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจำหน่าย	274,599	354,164	354,164
รวมค่าใช้จ่าย	10,945,141	11,314,465	11,284,790
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,156,494	120,195,877	119,986,921
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	4,846	-	-
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,378,770)	4,105,554	18,493,332
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(13,373,924)	4,105,554	18,493,332
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106,782,570	124,301,431	138,480,253

13.2.3. งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้			
งบกระแสเงินสด			
(หน่วย: บาท)	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.
	2563	2562	2561
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106,782,570	124,301,431	138,480,253
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(85,745,122)	(175,287,049)	(225,449,944)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	85,992,560	175,000,000	192,000,000
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	109,849	(4,041)	41,784
การเพิ่มขึ้นลูกหนี้จากการให้เช่า	(14,331,524)	(14,780,557)	(14,780,557)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(171)	181	1,310
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(57,273)	23,940	318,679
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33,799	(753,627)	(460,834)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	(109,641)	4,042	(41,791)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	11,893	(1,462)	403,123
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	274,599	354,164	354,164
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(312,902)	(705,250)	(470,308)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(4,847)	-	-
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	13,378,770	(4,105,554)	(18,493,332)
ของเงินลงทุน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	106,022,560	104,046,216	(1,747,693,804)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสรับจากการขายหน่วยทรัสต์		-	
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(105,300,000)	(105,300,000)	(76,693,500)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(105,300,000)	(105,300,000)	(76,693,500)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	722,561	(1,253,784)	(4,790,954)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	1,261,458	2,515,242	7,306,196
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	1,984,019	1,261,458	2,515,242

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

14.1.1. ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 131.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.31 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.76 ของรายได้จากการลงทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.24 ของรายได้จากการลงทุนรวม

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 10.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.26 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

อนึ่ง กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์จ่ายให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด ในฐานะนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจ่ายให้กับ บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ในฐานะบริษัทตรวจสอบบัญชี และจ่ายให้กับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในกรอบเพดานตามร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่าย	ปี 2563 จำนวน (บาท)	ปี 2562 จำนวน (บาท)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,101,084 บาท	6,028,069 บาท	1.21
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,005,346 บาท	3,014,034 บาท	(0.29)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	556,861 บาท	690,242 บาท	(19.32)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	250,000 บาท	250,000 บาท	0.00
ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจำหน่าย	274,599 บาท	354,164 บาท	(22.47)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	757,251 บาท	977,956 บาท	(22.57)
รวมค่าใช้จ่าย	10,945,141 บาท	11,314,465 บาท	(3.26)

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.03 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ลดลง และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 106.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.09 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งมาจากการลดลงของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลง และเกิดจากการเปลี่ยนวิธีบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

14.1.2. งบดุลของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,953.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 จาก ณ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,755.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2562 ซึ่งมาจากการลดลงของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท และเกิดจากการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี จำนวน 12.38 ล้านบาท โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 41.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.18 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 65.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.15 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็นการบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีลดลงคงเหลือ 0 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 3 ปี (เริ่มตัดจ่ายตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ 10 ตุลาคม 2560)

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 89.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.07 จาก ณ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีสาเหตุจากเงินมัดจำค่าเช่าปี 2563 ลดลงจากปีก่อนที่จำนวน 0.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ซึ่งเงินมัดจำค่าเช่าที่ลดลงเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยเงินมัดจำลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2563 จะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2564

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,863.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 1.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6200 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.6115 บาท

14.1.3. การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร 1.98 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 106.02 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 106.78 ล้านบาท และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 105.30 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

งบกระแสเงินสด (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	106,022,560	104,046,216
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(105,300,000)	(105,300,000)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	722,561	(1,253,784)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	1,261,458	2,515,242
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี	1,984,019	1,261,458

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ประกอบด้วย (1) แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนมาจากความคืบหน้าของการอนุมัติและการกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลัก ประกอบกับผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนคลายทางเศรษฐกิจเพิ่มเติมทั้งด้านการเงินและการคลังที่มีอย่างต่อเนื่อง (2) แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐทั้งการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบลงทุนรัฐวิสาหกิจตามความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ และงบประมาณภายใต้พระราชกำหนดเงินกู้ฯ 1 ล้านล้านบาท (3) การกลับมาขยายตัวอย่างช้า ๆ ของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ ทั้งการบริโภคและการลงทุนรวม และ (4) การปรับตัวตามฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564 ได้แก่ (1) ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่อาจมีความรุนแรงและยืดเยื้อมากกว่าที่คาดจนนำไปสู่การดำเนินมาตรการควบคุมอย่างเข้มงวดมากขึ้น (2) แนวโน้มความล่าช้าในการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว (3) เงื่อนไขด้านฐานะการเงินของภาครัฐเรือนและภาคธุรกิจท่ามกลางตลาดแรงงานและกิจกรรมทางธุรกิจที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (4) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ภัยแล้ง และ (5) ความผันผวนของเศรษฐกิจและระบบการเงินโลก

จากปัจจัยข้างต้น คาดว่าการท่องเที่ยวไทยในปี 2564 มีแนวโน้มดีขึ้น โดยปัจจัยสนับสนุน มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการกำลังใจ และโครงการคนละครึ่งมีส่วนช่วยให้ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการกระตุ้นการบริโภคและการท่องเที่ยวภายในประเทศผ่านการเพิ่มวันหยุดราชการและวันหยุดราชการประจำภูมิภาค และการพัฒนาวัคซีนมีความคืบหน้าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งประเทศไทยเริ่มได้รับวัคซีนแล้ว อย่างไรก็ตาม มีปัจจัยที่อาจกระทบกับการท่องเที่ยวไทย เช่น การระบาดของโรค โควิด-19 ยังคงมีการระบาดอย่างต่อเนื่องทั่วโลกและเป็นอุปสรรคต่อการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ การระบาดระลอกใหม่ของโรค โควิด-19 ในประเทศไทยส่งผลให้การท่องเที่ยวภายในประเทศยังชะลอตัว และความไม่แน่นอนจากการระบาดของโรคโควิด-19 ยังคงมีอยู่มาก ภาครัฐจึงมีการสลับใช้ระหว่างมาตรการผ่อนปรนและเข้มงวดตามสถานการณ์ของโรคส่งผลให้เศรษฐกิจไม่สามารถฟื้นฟูได้อย่างเต็มที่

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

1 มีนาคม 2564

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

((นายธวัชชัย เหลืองสุรรังษี) (นายชูเกียรติ วิริยะก่องกิจกุล)

ผู้มีอำนาจลงนาม

ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันของผู้จัดการกองทรัสต์

“ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานข้อมูลในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แล้ว
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้...นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร หรือ นายสุทธิน เทพอารักษ์...เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ...นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร หรือ นายสุทธิน เทพอารักษ์...กำกับไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายพจน์ ะริณสุต	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-นายพจน์ ะริณสุต-
2. นายกฤษ ปัทมวิชัยพร	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ	-นายกฤษ ปัทมวิชัยพร-

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร	รองกรรมการผู้จัดการ	-นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร-
2. นายสุทธิน เทพอารักษ์	ผู้อำนวยการ	-นายสุทธิน เทพอารักษ์-

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ มีกรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและประวัติการ อบรม	ประสบการณ์
1	นาย จี๋ - หง หลิน	กรรมการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> - Doctor of Philosophy, Engineering-Economic Systems and Operations Research, Stanford University, สหรัฐอเมริกา <u>ประวัติการอบรม</u> - Corporate Governance for Capital Market Intermediaries รุ่น 16/2016	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2554 – 2559 Executive Vice President, Regional Head of Equity Derivatives, KGI Securities Co. Ltd. (บริษัทมหาชนในไต้หวัน) 2544 – 2554 กรรมการผู้จัดการ – Head of Asian Equity Derivative Analytics, The Royal Bank of Scotland N.V. (ABN AMRO Bank N.V.)
2	นางนันทรัตน์ สุรักษะ	กรรมการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> - LL.M., Widener University, Delaware, สหรัฐอเมริกา <u>ประวัติการอบรม</u> - Director Certification Program Class 199/2015 - Corporate Governance for Capital market Intermediaries 5/2015 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2553 – 2556 ผู้อำนวยการอาวุโส – สำนักกรรมการ อำนวยการ – ฝ่ายวางแผนและกลยุทธ์ บมจ. หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) 2548 – 2549 ผู้อำนวยการ – ส่วนกฎหมายและเร่งรัด หนี้สิน บมจ. หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) 2539 – 2548 นิติกร – ฝ่ายกฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและประวัติการ อบรม	ประสบการณ์
3	นายพจน์ หาริณสุต	กรรมการ และ ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต (นักบริหาร) สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจ ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขาการ จัดการระหว่างประเทศ คิงส์คอลเลจ มหาวิทยาลัย ลอนดอน <u>ประวัติการอบรม</u> - หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาด รุ่นที่ 25/ 2560 - หลักสูตร Ultra Wealth รุ่น 3/ 2560 - หลักสูตร CMA-GMS รุ่น 2/ 2560 - หลักสูตรกรรมการบริษัท (DCP รุ่น 206/2559) โดย สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2559 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บลจ. วรรณ จำกัด 2559 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – สายงาน การเงินและบัญชี บริษัท บีทีพี จำกัด (มหาชน) 2552 – 2558 รองกรรมการผู้อำนวยการ – กลุ่มธุรกิจ ลูกค้าบุคคลและสถาบันและกลุ่มธุรกิจ ตัวแทนจำหน่าย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด 2551 – 2552 ผู้อำนวยการอาวุโส – Head of Global Investment Division ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) 2550 – 2551 Director, FICC, ธนาคารเมอริลลินซ์อินเตอร์เนชั่นแนล 2547 – 2550 Director, South East Asia, เคอระอัยล์ แบงก์ ออฟ สกอตแลนด์ 2543 – 2547 ผู้บริหาร – Treasury and Capital Markets ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด 2541 – 2543 Interbank Trader, Treasury Department ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
4	นายฤช ปัทมวิชัยพร*	กรรมการ และ ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> ปริญญาโท บัณฑิตเพื่อการ ควบคุมและวางแผน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <u>ประวัติการอบรม</u>	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2563 – ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารปฏิบัติการ บลจ. วรรณ จำกัด 2540 – 2563 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ และหัวหน้าสาย งานปฏิบัติการกองทุน บลจ. ยูโอบี จำกัด

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและประวัติการ อบรม	ประสบการณ์
		ปฏิบัติการ	- หลักสูตรกฎหมายฟอกเงิน สำหรับผู้มีหน้าที่รายงาน (Online Training) - หลักสูตรการวางกลยุทธ์ ทางกฎหมายและภาษี สำหรับการลงทุนใน ต่างประเทศ - หลักสูตร TFRS15 และ TFRS 16 ประเด็นทาง บัญชีและสอบบัญชี	2538 – 2540 ผู้จัดการ ด้านตลาดทุน บล.ธนทรัพย์ จำกัด 2537 – 2538 ผู้จัดการ รายงานการเงิน บงล. ศรีมิตร จำกัด 2531 – 2537 หัวหน้าส่วนงานบัญชีกองทุน บลจ.เอ็มเอฟซี จำกัด
5	นายวong ไช ฮัง	กรรมการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> Higher Diploma in Business Studies, Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2556 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ <i>Ping An Insurance Company of China</i> 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ <i>Chong Sing Fintech Holdings Ltd.</i> 2557 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ <i>JP Morgan Chinese Investment Trust, plc.</i> 2535 – ปัจจุบัน กรรมการ <i>One Asset Management Limited</i>
6	นางชิง ชิง ลี	กรรมการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> MBA, Ohio State University, U.S.A.	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2548 – 2549 รองประธาน <i>KGI Securities Investment Trust Co., Ltd.</i> 2545 – 2548 ประธาน <i>KGI Securities Investment Trust Co., Ltd</i> 2539 – 2545 ผู้อำนวยการ <i>KGI Securities Co., Ltd.</i> 2537 – 2539 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ <i>HSBC James Capel</i> 2535 – 2537 เจ้าหน้าที่บัญชี

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและประวัติการ อบรม	ประสบการณ์
				<i>American Express Bank</i> 2533 – 2535 นักวิเคราะห์ <i>International Investment Trust Co., Ltd.</i> 2529 – 2531 เจ้าหน้าที่ <i>Chinatrust Commercial Bank</i>
7	นายจีน หลง เจิง	กรรมการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> Bachelor's degree Major : International Trade from Tamkang University, Taiwan, R.O.C	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บลจ. วรธร จำกัด 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ KGI Securities (Thailand) Public Company Ltd. 2556 – 2562 ประธาน Global Securities Finance Corporation 2555 – 2562 (บริษัทในประเทศไต้หวัน) ประธาน KGI Insurance Brokers Co., Ltd 2542 – 2562 (บริษัทในประเทศไต้หวัน) กรรมการ KGI Securities Co., Ltd 2550 – 2552 (บริษัทในประเทศไต้หวัน) President & CEO KGI Securities Co., Ltd 2549 – 2550 (บริษัทในประเทศไต้หวัน) ประธาน KGI Securities Co., Ltd 2549 – 2558 (บริษัทในประเทศไต้หวัน) กรรมการ KGI Securities (Thailand) Plc.

หมายเหตุ * นายเกษ บัณฑิตวิชัยพร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 และได้รับความเห็นชอบจาก
สำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2563

ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษาและประวัติการอบรม	ประสบการณ์
1	นายอลงกรณ์ ประธานราษฎร์นิกร	รอง กรรมการ ผู้จัดการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> - ปริญญาโท สาขากฎหมายธุรกิจ McGeorge School of Law, University of the Pacific, U.S.A. - ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <u>ประวัติการอบรม</u> - Director Certification Program (DCP 114/2009)	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2559 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการ – สายงานอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ บลจ. วรรณ จำกัด 2555 – 2559 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บลจ. วรรณ จำกัด 2551 – 2555 ผู้อำนวยการอาวุโส – ฝ่ายกฎหมายและบริหารทรัพย์สิน บมจ. ยูนิเวนเจอร์ 2541 – 2550 ผู้จัดการกองทุนอาวุโส – ฝ่ายจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ. วรรณ จำกัด
2	นายสุรณิน เทพอารักษ์	ผู้อำนวยการ	<u>คุณวุฒิทางการศึกษา</u> - ปริญญาโท สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาโท สาขาการจัดการ University of Exeter, United Kingdom - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ (ภาคภาษาอังกฤษ), มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	<u>ประสบการณ์ทำงาน</u> 2562 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ – ฝ่ายจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บลจ. วรรณ จำกัด 2559 – 2562 ผู้บริหารงาน – ฝ่ายทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บลจ. กลสิกรไทย จำกัด 2554 – 2559 ผู้จัดการกองทุน – ฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บลจ. เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และจะเข้าเป็น “ผู้จัดการกองทรัสต์” เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์ และกลไกการบริหาร	- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Grande Hospitality Real Estate Investment Trust หรือ “GAHREIT” เป็นกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์จัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ - กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัพย์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ - การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ - ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง - ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน

หัวข้อ	รายละเอียด
	และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ชื่อ อายุ ประเภท และ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์	1. ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Grande Hospitality Real Estate Investment Trust หรือ GAHREIT 2. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ 3. กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 4. ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์นั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง โดยจะกำหนดให้ชำระค่าหน่วยทรัสต์ด้วยเงินสดหรือเทียบเท่าเท่านั้น และภายหลังจากที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้ทรัสต์และกองทรัสต์ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์แล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ 5. ข้อกำหนดทั่วไป (ก) เมื่อนำหน่วยทรัสต์ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหุ้นทรัสต์จะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบถึงกำหนดเวลาดังกล่าวโดยการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์และผู้ลงทุนโดยมีชั๊กซ์ (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และ

หัวข้อ	รายละเอียด
	การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่หรือทรัพย์สินที่ให้เช่า 6. การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ และหลักเกณฑ์ตาม พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง 7. กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์	1. ทรัพย์สินเริ่มต้น (Initial Assets) ที่จะให้เป็นกองทรัสต์ คือ เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าการโอนเงินดังกล่าว พร้อมกับรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. 2. ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้นดังกล่าว กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมทั้งกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินกู้และข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
หน่วยทรัสต์	แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กันเรียกว่า หน่วยทรัสต์ โดยให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้รับประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คือ ไม่เกิน 10 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มีได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอน หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีคุณสมบัติเป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตาม

หัวข้อ	รายละเอียด
	กฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้
การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์	กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน โดยจะต้องออกหน่วยทรัสต์เป็นหน่วยเต็ม (จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้) รวมทั้งในกรณีที่หากการเพิ่มทุนจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราว
เหตุในการเพิ่มทุนและ กระบวนการเพิ่มทุน	1. เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่ (ก) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม (ข) เพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ค) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (จ) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศ

หัวข้อ	รายละเอียด
	สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง (ฉ) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (ช) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นต้องให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต. 2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (ข) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าด้วย หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการเปิดเผยสารสนเทศ และการปฏิบัติการใดๆ เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของบริษัทจดทะเบียนโดยอนุโลม และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในรายละเอียดเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติ (ถ้ามี) ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำไปแล้วเสร็จภายใน 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน 3. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	กับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว	1. เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณี ดังนี้ (ก) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว (ข) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์บางส่วนอันเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลแล้ว (ค) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (จ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ 2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยต้องเป็นการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้นและมีกระบวนการลดทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใดระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน 2. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้านั้นของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้านั้นของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น 3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ 4. ไม่ว่าในกรณีใดๆ มิให้ตีความสัญญานี้ไปในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามข้อ 1 ข้อ 2 และข้อ 3 5. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด 6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใด

หัวข้อ	รายละเอียด
	เพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น 7. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญานี้ กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-Day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญานี้ ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี 8. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ 9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 10. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น สำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้วให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 11. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ 12. สิทธิประโยชน์อื่นๆ เช่น ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ กำหนด มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา
การโอนหน่วยทรัสต์	ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา
การลงทุนของกองทรัสต์	1. การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป 2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ต้องเป็นไปตามนโยบายการลงทุน รวมทั้งวิธีการได้มาตามที่กำหนดในสัญญา โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงแรม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจโรงแรม เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สปา และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝาก ในธนาคาร เป็นต้น 3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญา เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Dilligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญา ฯลฯ รวมทั้งต้องมีสาระและระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ 4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	ในสัญญานี้ เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญานี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญานี้และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้นหรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญานี้แล้วยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย 5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร เป็นต้น
การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือการใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า และหากจะมีส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า จำนวนเงินค่าเช่าสูงสุดที่อ้างอิงกับผลประกอบการนั้น จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า 3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง กองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ดังกล่าว 4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมหรือไม่ด้อยไปกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (Full Replacement Cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม 5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในอัตราที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์
การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ (ก) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม (ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ค) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (ง) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (จ) ชำระเงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ฉ) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (ช) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)

หัวข้อ	รายละเอียด
	(ซ) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ณ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ตาม (ค) หรือต่อเติม หรือ ก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มี สิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตาม (ง) ผู้จัดการ กองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย 2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย (ก) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคาร พาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจ สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ (ข) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับ บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด 3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ (ก) มีข้อตกลงและ เงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (ข) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น (ค) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้น แต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (ง) มีลักษณะเป็นการ แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ 4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม 5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและ เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ 6. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้โดย คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึง ความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน ของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป ทั้งนี้ หากการกู้ยืมเงินเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ตามข้อ 1 (ซ) ทรัสต์จะสอบทานความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวด้วย โดยทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ 7. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 และข้อ 5 โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 จะกำหนดเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	1. การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก (ข) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
	- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) (ค) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 (สอง) ครั้ง (ง) ในกรณีดังนี้ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (1) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี (2) เมื่อครบกำหนด 2 (สอง) ปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (3) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (4) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ (จ) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ฉ) ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ให้คำนึงถึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย 2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน (ก) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม (ข) ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 2 (ก) ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล 3. หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	ของกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ทรัสต์ตรวจสอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	1. ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญา 2. ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 (หนึ่งล้าน) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย หรือในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การทำธุรกรรมที่เป็น การขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	1. ในการจัดการกองทรัสต์ ห้ามมิให้ทรัสต์กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หัวข้อ	รายละเอียด
	2. เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ (ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง (ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น 3. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2 (ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี 2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

หัวข้อ	รายละเอียด
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยการหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ และการหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี) ของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) 2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ตามข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้ 3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด 2. เหตุในการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ)

หัวข้อ	รายละเอียด
	ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา (ง) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (จ) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (ฉ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา) (ซ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งจะต้องเป็นไปตามเหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนตามที่ระบุไว้ในสัญญา) (ณ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (ญ) การเลิกกองทรัสต์ (ฎ) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่าเป็นหลักประกันประเภทอื่นนอกเหนือจากการวางเงินมัดจำดังกล่าวในรูปแบบของเงินสด (ฏ) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว 3. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ 4. การประชุมวิสามัญจะจัดให้มีขึ้นเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอ

หัวข้อ	รายละเอียด
	เรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือแนบ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ 5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว 6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่สัญญานี้กำหนด 7. ในกรณีตามข้อ 4 และข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และ/หรือ จากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในสัญญานี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง 8. การประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา หากการประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นรายทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคล

หัวข้อ	รายละเอียด
	นั้นให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ 9. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา 10. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (8) การเลิกกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	(9) การเปลี่ยนแปลงรูปแบบของการวางเงินมัดจำตามสัญญาเช่าที่ กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่าเป็นหลักประกันประเภทอื่นนอกเหนือจากการวางเงินมัดจำดังกล่าวในรูปแบบของเงินสด
การจำกัดสิทธิในการ รับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับ ประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียง ลงคะแนนของผู้ถือ หน่วยทรัสต์	การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ทรัสต์ หรือผู้ก่อตั้ง ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ในบังคับที่จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และอัตรา ตามที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี และจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 (สี่สิบเก้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ เพราะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ด. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
สิทธิหน้าที่และความ รับผิดชอบของทรัสต์	1. ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิ ตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มียุทธินเหนือทรัพย์สิน และทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ สร. 26/2555 และประกาศ กร. 14/2555

หัวข้อ	รายละเอียด
	2. การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์ตั้งแต่วันการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามให้เป็นไปตามประกาศ สร. 27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน ดังนี้ (ก) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก ซึ่งทรัสต์อาจดำเนินการด้วยตนเองได้ตาม (ข) หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ (ข) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่ - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว (2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับ

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม 4. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาที่ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง 5. ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำการใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาและ พ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว ในกรณีเช่นว่า ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามความเป็นจริง 6. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสต์มีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม 7. ในกรณีที่ทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
การจำกัดความรับผิดของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์	ความรับผิดต่อบุคคลใดก็ตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติทรัสต์ กำหนดไว้โดยเจตนา โดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้
การแต่งตั้ง เจื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลงและคำตอบแทนของทรัสต์	1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ให้กระทำได้โดยอาศัยมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ว่าด้วยเรื่องของการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) ทรัสต์ลาออกจากการเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ (ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล (ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และการดังกล่าวมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก และทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ทราบหรือควรทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการก่อนที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ (จ) ทรัสต์หยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราว หรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ (ฉ) ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	3. การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ไม่ได้มีผลกระทบต่อการมีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาฉบับนี้ต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์รายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์รายเดิม 4. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ความเป็นอิสระของทรัสต์และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์	1. ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ 2. หากทรัสต์มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์มิได้ 3. ทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557 4. ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ (ก) ทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (ข) กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภานิติบัญญัติ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาที่ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวงเงินประกันภัยที่เพียงพอและเหมาะสม แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่เกิดจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์มีเจตนากระทำละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงจนเป็นผลละเมิดต่อบุคคลภายนอกนั้น 3. ในกรณีที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงานก.ล.ต. จะกำหนด
การเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการกองทรัสต์	1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	สัญญา (ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555 (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะ เป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม 2. ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา 3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์	การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

หัวข้อ	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา 2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ (ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (ง) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (จ) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศกฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว 2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ 3. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบ หรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ 5. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อของทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญและทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าว จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ 6. กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงหลักเกณฑ์และกระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควร โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ 1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 (สามสิบห้า) ราย 2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 (ห้าร้อยล้าน) บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ

หัวข้อ	รายละเอียด
	กองทรัสต์ ภายใน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว 3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์ 4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้วแต่มีอาจแต่งตั้งได้ 5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 6. กรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์

เอกสารแนบ 3 งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563



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 งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

► email : spaudit@spaudit.co.th

SP Audit Co., Ltd.

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม จำนวนเงิน 1,756.00 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นเรื่องตรวจสอบที่สำคัญ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ทำการทำความเข้าใจวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยการเปรียบเทียบข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรม

และข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลว่าการเปิดเผยข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าได้รวมถึงสมมติฐานสำคัญที่ใช้และเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีนั้นจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

A.

SP Audit Co., Ltd.

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การดัดแปลงเวลาการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

SP Audit Co., Ltd.

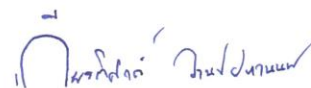
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดที่อาจมีผลต่อการตรวจสอบอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะว่าการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด



(นายเกียรติศักดิ์ วนิชยานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9922

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)			
	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิรวม	6	1,755,618,026.08	1,769,000,000.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	41,979,489.02	41,905,975.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 13	1,984,018.76	1,261,458.33
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 13	65,236,738.86	50,905,214.48
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	13	249.22	77.80
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี		-	274,598.60
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	10	88,019,247.75	88,129,096.54
สินทรัพย์อื่น		340,073.50	282,800.48
รวมสินทรัพย์		1,953,177,843.19	1,951,759,221.67
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	931,951.45	898,151.89
เงินมัดจำค่าเช่า	13	88,019,455.56	88,129,096.58
หนี้สินอื่น		414,303.22	402,409.87
รวมหนี้สิน		89,365,710.23	89,429,658.34
สินทรัพย์สุทธิ		1,863,812,132.96	1,862,329,563.33
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		1,755,000,000.00	1,755,000,000.00
กำไรสะสม	11	108,812,132.96	107,329,563.33
สินทรัพย์สุทธิ		1,863,812,132.96	1,862,329,563.33
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		10.6200	10.6115
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		175,500,000.00	175,500,000.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้						
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563						
การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน						
ประเภทเงินลงทุน	2563			2562		
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
เงินลงทุนในทรัพย์สินโครงการโรงแรมเชอราตัน พัทยา รีสอร์ท แอนด์ สปา						
ที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค	1,746,409,000.00	1,755,618,026.08	97.67	1,746,409,000.00	1,769,000,000.00	97.69
สังหาริมทรัพย์ ทรัพย์สินติดตังเครา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่						
เกี่ยวข้องกับการโรงแรมบนที่ดินเนื้อที่						
ประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา (หมายเหตุ 6)						
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,755,618,026.08	97.67		1,769,000,000.00	97.69
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย						
CB20312A ครบกำหนด 12 มี.ค. 2563	-	-	-	42,000,000.00	41,905,975.44	2.31
CB21304A ครบกำหนด 4 มี.ค. 2564	11,000,000.00	10,996,544.35	0.61	-	-	-
CB21304B ครบกำหนด 4 มี.ค. 2564	4,000,000.00	3,997,101.04	0.22	-	-	-
CB21311A ครบกำหนด 11 มี.ค. 2564	27,000,000.00	26,985,843.63	1.50	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		41,979,489.02	2.33		41,905,975.44	2.31
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		1,797,597,515.10	100.00		1,810,905,975.44	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

		(หน่วย : บาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	13	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	13	321,078.05	729,785.55
รวมรายได้		<u>131,101,634.69</u>	<u>131,510,342.19</u>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12, 13	6,101,083.89	6,028,069.02
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12, 13	3,005,346.06	3,014,034.55
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	556,861.50	690,241.50
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		250,000.00	250,000.00
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		274,598.60	354,163.99
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		757,251.08	977,956.32
รวมค่าใช้จ่าย		<u>10,945,141.13</u>	<u>11,314,465.38</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		<u>120,156,493.56</u>	<u>120,195,876.81</u>
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		4,846.55	-
รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน		(13,378,770.48)	4,105,554.32
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน		<u>(13,373,923.93)</u>	<u>4,105,554.32</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>106,782,569.63</u>	<u>124,301,431.13</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)			
หมายเหตุ	2563	2562	
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,156,493.56	120,195,876.81	
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(13,373,923.93)	4,105,554.32	
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	106,782,569.63	124,301,431.13	
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	14	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	1,482,569.63	19,001,431.13	
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	1,862,329,563.33	1,843,328,132.20	
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	1,863,812,132.96	1,862,329,563.33	
(หน่วย : หน่วย)			
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
(มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
หน่วยทรัสต์ ณ ต้นปี	175,500,000.00	175,500,000.00	
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายปี	175,500,000.00	175,500,000.00	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย : บาท)

	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	106,782,569.63	124,301,431.13
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(85,745,121.99)	(175,287,049.27)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	85,992,560.40	175,000,000.00
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	274,598.60	354,163.99
การเพิ่มขึ้นลูกหนี้จากการให้เช่า	(14,331,524.38)	(14,780,556.64)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(171.42)	180.68
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน	109,848.79	(4,041.72)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(57,273.02)	23,940.40
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	33,799.56	(753,627.04)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่า	(109,641.02)	4,041.61
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	11,893.35	(1,462.34)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(312,902.00)	(705,250.40)
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(4,846.55)	-
รายการ(กำไร)ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	13,378,770.48	(4,105,554.32)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	106,022,560.43	104,046,216.08
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	722,560.43	(1,253,783.92)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	1,261,458.33	2,515,242.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	1,984,018.76	1,261,458.33

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. 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)

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิ่งอำนวยความสะดวกโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือโดยวิธีการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ด.”) และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 เป็นต้นไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมบัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ ร้อยละ 21.58

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- 2.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ ระหว่างรอบไตรมาสมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทวงการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

งบการเงินก่อนปีปัจจุบันกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความหมายขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในการตีความระหว่างสองภาษา ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทรัสต์ เว้นแต่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่ง สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของ กองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของ กองทรัสต์

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ได้กำหนดมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีผลต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินจากการยุติมาตรการผ่อนปรนดังกล่าว

4.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก โดยไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีซึ่งเป็นแนวทางที่สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของแนวทางปฏิบัติทางบัญชี โดยนโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงไปจากการนำแนวทางปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติมีดังนี้

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทรัสต์รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563 ซึ่งกองทรัสต์เคยบันทึกจ่ายดังกล่าวไว้เป็นค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายภายในระยะเวลา 3 ปี โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น กองทรัสต์ทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายต่อไปตามระยะเวลาที่คงเหลือ โดยไม่มียอดคงเหลือของค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ที่เกิดหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2563 จะหักออกจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

5. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จะรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงรายจ่ายโดยตรงใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดหาสินทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง โดยกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุด

กองทรัสต์คัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

ณ วันที่ตัดรายการเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ในปีที่ใช้หรือจำหน่ายสินทรัพย์นั้น

5.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินจะรับรู้ในวันที่มีการตกลงกัน (Trade date) คือวันที่กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายเงินลงทุน

กองทรัสต์จะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเริ่มด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำการซื้อขายซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในเป็นค่าใช้จ่ายทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าในภายหลัง

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินอนุพันธ์จะต้องวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

กำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

การตัดรายการ

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับในในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันที่ระบุไว้ในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิกหรือสิ้นสุด

ณ วันที่ตัดรายการหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์ต้องรับรู้ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาหรืออัตราผลตอบแทนจากการซื้อขายที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์ใช้วิธีราคาทุนค้ำจุนำในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุเมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่แตกต่างจากราคาทุนค้ำจุนำอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดค่าเงินลงทุน

ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าการค้า

นโยบายการบัญชีที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการยื่นคำขอเสนอขายหน่วยทรัสต์และเข้าจดทะเบียนตามที่ยั่งยืน ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 3 ปี

5.5 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าคำนวณงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่า” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

บัญชีส่วนเกินและส่วนต่ำมูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งยอดที่ตัดจำหน่ายนี้แสดงเป็นรายการปรับปรุงกับดอกเบี้ยรับ

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือฝ่ายบริหาร ซึ่งประกอบด้วยบุคคลที่รับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ หรือมีหน้าที่กำหนดนโยบายหรือตัดสินใจเพื่อให้กองทรัสต์บรรลุวัตถุประสงค์ที่วางไว้

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อำนาจควบคุมของกองทรัสต์ หรือมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์หรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญของกองทรัสต์

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าคำนวณงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าคำนวณงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชี ซึ่งมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ ค่าใช้จ่าย และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้

5.9 การจ่ายประโยชน์แทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ประกอบด้วย

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	1,769,000,000.00	1,764,900,000.00
บวก(หัก) รายการกำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุน	(1,000,000.00)	4,100,000.00
รวม	1,768,000,000.00	1,769,000,000.00
หัก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	(12,381,973.92)	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,755,618,026.08	1,769,000,000.00

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

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
2. กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินตามข้อ 1 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมเป็นพื้นที่ใช้สอยประมาณ 46,205 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่ง รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าห้อง อัตราการเข้าพัก ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 1,768.00 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาอิสระ คือ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาคงกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าห้อง อัตราการเข้าพัก ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง และอัตราคิดลด โดยราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 มีมูลค่าเท่ากับ 1,769.00 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ผู้เช่า”) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี และให้สิทธิระหว่างกันในการต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 3 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง รวมเป็น 15 ปี โดยสิทธิที่ให้ผู้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว

ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำ นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นจำนวน 88 ล้านบาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- 58 ล้านบาท (เงินมัดจำหลัก) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
- 30 ล้านบาท (เงินมัดจำส่วนเพิ่ม) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก (4 คราว คราวละ 3 ปี) โดยผู้สัญญาตกลงว่า หากภายในระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) ทั้งนี้ หากภายในระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มข้างต้น กองทรัสต์จะยึดถือเงินมัดจำส่วนเพิ่มไว้ต่อไปอีกสำหรับระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก โดยหากภายในระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรกคราวใดที่ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีทั้ง 3 ปี ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรกคราวนั้น

ในการพิจารณาผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชีของทุกปีในระยะเวลาแต่ละคราวนั้น กองทรัสต์จะพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของผู้เช่าแล้ว

กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หลังจากจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับ และ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่า
ค่านินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	122.96	118.26
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	508.99	501.61
เกิน 5 ปี	941.86	1,072.19

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ
2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	41,905,975.44	40,908,121.45
ซื้อ	85,745,121.99	175,287,049.27
จำหน่าย	(85,992,560.40)	(175,000,000.00)
ส่วนต่อมูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	312,902.00	705,250.40
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน	4,846.55	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3,203.44	5,554.32
ยอดคงเหลือต้นปี	41,979,489.02	41,905,975.44

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

	เงินสด (บาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ธนาคาร	2563	2562	2563	2562
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
ประเภทออมทรัพย์	1,984,018.76	1,261,458.33	0.125	0.375

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่า มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ภายในกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้	31,969,600.00	30,160,000.00
เกินกำหนดระยะเวลาการรับชำระหนี้		
น้อยกว่า 3 เดือน	-	-
3 - 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 - 12 เดือน	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	-
รวม	31,969,600.00	30,160,000.00
บวก รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	33,267,138.86	20,745,214.48
รวมทั้งสิ้น	65,236,738.86	50,905,214.48

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ค่าเช่าของกองทรัสต์มีระยะเวลา 45 วัน

10. เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันเป็นเงินมัดจำที่ได้รับจากผู้เช่าเพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ โดยผลประโยชน์จากเงินมัดจำของทรัสต์จะจ่ายคืนผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำหลังจากหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพัน (รวมดอกเบี้ยค้างรับที่ได้รับจากเงินมัดจำ) จำนวนเงิน 88.02 ล้านบาท และ 88.13 ล้านบาทตามลำดับ

11. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
ยอดคงเหลือต้นปี	107,329,563.33	88,328,132.20
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	120,156,493.56	120,195,876.81
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	4,846.55	-
กำไร(ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(13,378,770.48)	4,105,554.32
การแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(105,300,000.00)	(105,300,000.00)
ยอดคงเหลือปลายปี	108,812,132.96	107,329,563.33

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีดี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน สรุปได้ดังนี้

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

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งประกอบด้วยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทที่มีผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ และกองทุนอื่นที่บริหาร โดยทรัสต์ของกองทรัสต์เดียวกัน รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : บาท)		
	<u>2563</u>	<u>2562</u>	<u>นโยบายการกำหนดราคา</u>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรธน จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	6,101,083.89	6,028,069.02	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรีดี	3,005,346.06	3,014,034.55	ตามที่ระบุในสัญญา
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	8,176.05	24,535.15	อัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	2563	2562
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	566,435.03	532,101.26
บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	65,236,738.86	50,905,214.48
เงินมัดจำค่าเช่า	88,019,455.56	88,129,096.58
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	265,516.42	266,050.63
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	1,984,018.76	1,261,458.33
ดอกเบี้ยค้างรับ	249.22	77.80

14. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในระหว่างปี 2563 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม
18 กุมภาพันธ์ 2563	1 กรกฎาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.30	52,650,000.00
1 กันยายน 2563	1 มกราคม 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.30	52,650,000.00
	รวม		105,300,000.00

ในระหว่างปี 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนดังนี้

(หน่วย : บาท)			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม
18 กุมภาพันธ์ 2562	1 กรกฎาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.30	52,650,000.00
19 สิงหาคม 2562	1 มกราคม 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	0.30	52,650,000.00
	รวม		105,300,000.00

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมเงินลงทุนในค้ำสัญญาใช้เงินและใบรับฝากเงิน เป็นจำนวนเงิน 171.74 ล้านบาท (2562: 350.29 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.28 (2562: ร้อยละ 19.02) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

17. ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไป และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนจะประมาณมูลค่ายุติธรรมและพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

กองทรัสต์วัดมูลค่ายุติธรรมโดยแบ่งตามลำดับขั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามระดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,755,618,026.08	1,755,618,026.08
ตราสารหนี้	-	41,979,489.02	-	41,979,489.02

(หน่วย: บาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<u>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,769,000,000.00	1,769,000,000.00
ตราสารหนี้	-	41,905,975.44	-	41,905,975.44

กองทรัสต์มีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประมาณมูลค่ายุติธรรมตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.1 และ 6
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้อัตราผลตอบแทน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลา รายงานที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่มีอายุครบกำหนดภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงทุนและไม่มีเงื่อนไขการต่ออายุคำนวณโดยใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ไม่นับแตกต่างจากราคาทุนตัดจำหน่ายอย่างเป็นสาระสำคัญ

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

26

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	41,979,489.02
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1,984,018.76	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	65,236,738.86
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	249.22
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	-	-	88,019,247.75
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	931,951.45
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	88,019,455.56

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

	(หน่วย : บาท)		
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ถึง 5 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มี อัตราดอกเบี้ย
<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	41,905,975.44
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	1,261,458.33	-
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	50,905,214.48
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	77.80
เงินฝากธนาคารที่คิดภาระผูกพัน	-	-	88,129,096.54
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	898,151.89
เงินมัดจำค่าเช่า	-	-	88,129,096.58

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า กองทรัสต์มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีลูกค้าเพียงรายเดียว ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

20. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด ในฐานะผู้เช่าโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ปิดโรงแรมชั่วคราว ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ถึงพฤษภาคม 2563 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของผู้เช่า ต่อมาเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2563 ผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่ายของเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 รวมเป็นจำนวนเงิน 50.43 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้เช่าได้คืนเงินมัดจำคืนครบถ้วนแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีการแพร่ระบาด และตรวจพบผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไปทั่วประเทศไทย และสถานการณ์ของการแพร่ระบาดในต่างประเทศยังไม่สิ้นสุดและยังคงส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2564 ผู้เช่าได้ขอใช้สิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า ข้อ 19.1 เรื่องเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า เพื่อขอให้กองทรัสต์นำเงินมัดจำของผู้เช่ามาหักชำระค่าเช่าค้างจ่ายของเดือนพฤศจิกายน 2563 ถึงเดือนมกราคม 2564 รวมเป็นจำนวนเงิน 50.91 ล้านบาท โดยจะคืนเงินมัดจำคืนภายใน 6 เดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบในการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาหักชำระค่าเช่าค้าง

21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายหัวให้แก่อัตราส่วน 0.30 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 52.65 ล้านบาท

22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2564

