DREIT







รายงานประจำปี
2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

- สารจากผู้จัดการกองทรัสต์ 2
- สาระสำคัญของกองทรัสต์ 3
- ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสตี 5
- ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ 7
  - ข้อมูลทั่วไป 7
  - โครงสร้างการจัดการ 8
  - คณะกรรมการบริษัท 9
  - ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ 14
- โครงสร้างกองทรัสต์ 15
- นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ 16
- เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2560 19
- รายละเอียดทรัพย์ที่ลงทุน 20
- นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน 24
- ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน 28
- ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้ 38
- ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ 39
- นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด 40
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ 42
- ความเห็นของทรัสตี 49
- ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ 50
  หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์
  และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ 54
- รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงินของกองทรัสต์ 55

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์ DREIT”) ได้แปลงสภาพจากกองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีแล้วเสร็จ ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2560 ที่ผ่านมา และจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยในการลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT ได้รับโอนมาจากกองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานีประกอบไปด้วยโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ซึ่งทั้ง 3 โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย เป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว (“Destination”) ที่ได้รับความนิยมจากทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก โดยในปีที่ผ่านมาจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเชียงใหม่มีนักท่องเที่ยวเดินทางมาท่องเที่ยวและพักแรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี จำนวนโรงแรม และจำนวนห้องพักในจังหวัดดังกล่าวก็มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน

ในปีข้างหน้าจะเป็นปีที่ท้าทายสำหรับกองทรัสต์ DREIT ซึ่งนอกจากต้องใช้ประโยชน์จากความได้เปรียบจากการที่มีทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเป็นจุดหมายหลักด้านการท่องเที่ยว และความสามารถในการการบริหารจัดการโรงแรมของกลุ่มดุสิตซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ด้านการบริหารจัดการโรงแรมมาอย่างยาวนานแล้ว โรงแรมภายใต้กองทรัสต์ DREIT จะต้องปรับตัวต่อการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น และต้องปรับตัวต่อรสนิยมและแนวคิดของนักท่องเที่ยว รวมถึงเทคโนโลยีต่างๆ ที่ส่งผลกระทบต่อวิถีการท่องเที่ยวในปัจจุบัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณที่ผู้ถือหน่วยทุกท่านได้ให้ความไว้วางใจ และขอให้คำมั่นว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมุ่งมั่นบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ มุ่งหาการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งในประเทศและในต่างประเทศเพิ่มเติม รวมทั้งดูแลรักษาทรัพย์สินเดิมให้คงศักยภาพ และมีความสามารถในการแข่งขัน เพื่อมุ่งหมายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านได้รับผลตอบแทนที่ดีที่สุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

สาระสำคัญกองทรัสต์

1. **ข้อมูลกองทรัสต์DREIT**

1.1 **สาระสำคัญของกองทรัสต์**

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“**กองทรัสต์**”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	DREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“**ผู้จัดการกองทรัสต์**”)
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“**ทรัสตี**”)
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	3,656,050,620.77 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2 **วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์**

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยจะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

1.3 **รายชื่อผู้ถือหน่วย 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2560)**

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	122,920,000	30.02%
สำนักงานประกันสังคม	104,049,100	25.42%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	20,602,300	5.03%
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,922,500	4.13%
บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,438,800	1.82%
กองทุนเปิด วรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	3,226,600	0.79%
บริษัท แอ๊ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2,535,000	0.62%
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พนักงานองค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	2,100,000	0.51%
นาย นริศ เชยกลิ่น	1,750,000	0.43%
นาย สันติ ศันสนียเกียรติ	1,584,100	0.39%

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสตี

2. ทรัสตี

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“**ทรัสตี**”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	0-2686-6100
โทรสาร	0-2670-0430
Website	http://www.ktam.co.th/
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท

2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

หน้าที่ที่สำคัญของทรัสตีตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แก่

(1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดของทรัสตีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

(2) ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

(3) เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(4) เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

(5) หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับของเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตีในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3 **ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสตี**

ทรัสตีฯ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 6,000,000 (หกล้าน) บาทต่อปี

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

3. **ผู้จัดการกองทรัสต์**

3.1 **ข้อมูลทั่วไป**

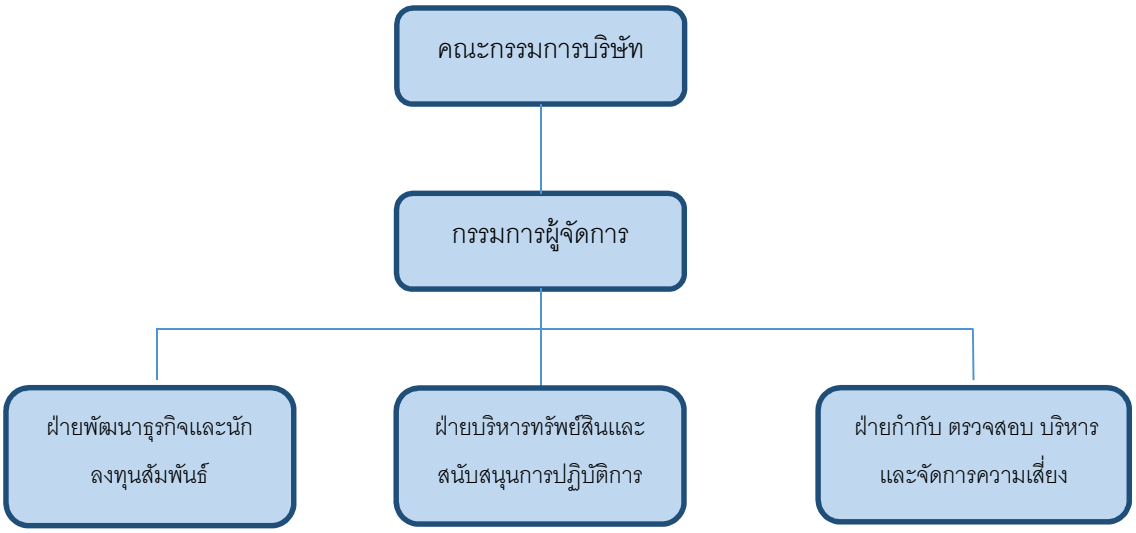
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 946 อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี ชั้น 4 ถนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	0105560138818
โทรศัพท์	02-200-9999 ต่อ 3681 - 3682
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	100,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	100 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
รายชื่อกรรมการ	1. นายชนินทธ์ โทณวณิก 2. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง 3. นายสานต่อ มุทธสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชนินทธ์ โทณวณิก ลงลายมือชื่อร่วมกับนายสานต่อ มุทธสกุล และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

3.2 **หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสตี ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

3.3 โครงสร้างการจัดการ

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 3 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารทรัพย์สินและสนับสนุนการปฏิบัติการ และฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ตามโครงสร้างดังนี้



3.4 **คณะกรรมการบริษัท**

ชนินทร์ โทณวณิก

ประธานกรรมการ



ประวัติการศึกษา

- Master of Business Administration, Boston University, USA
- Director Certification Program (72/2006)
- Director Certification Program (10/2004) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- รองประธานกรรมการ และ ประธานกรรมการบริหาร บมจ.ดุสิตธานี
- กรรมการบริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ Philippines Hoteliers International Center



ณัฐรินทร์ ตาลทอง

กรรมการ / กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Science in Finance, University of Colorado, USA

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการและกรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์-ตี้ส์ รีท จำกัด
- กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ บมจ. มาลีกรุ๊ป

สานต่อ มุทธสกุล

กรรมการผู้จัดการ



ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท Master of Arts in Economics จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

3.5 **<u>การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์</u>**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ในการลงลายมือชื่อในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน (โดยไม่ใช่กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคณะกรรมการ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

3.6 **<u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ</u>**

(1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

(3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ

(4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

(5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

(6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

(8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ

(9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

(11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3.7 **<u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์</u>**

(1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

(2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

(5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

(6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี และบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

(8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

(9) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(10) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว

(11) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

(12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

(13) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

(14) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

(15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

(16) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(17) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

(18) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

(19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(20) พิจารณาอนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.8 <u>บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ</u>

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

(1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

(3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

(4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน

(5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

(6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

(7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

3.9 **<u>คุณสมบัติของกรรมการอิสระ</u>**

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

(1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

(2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

(7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือน

ประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

(9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

(10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

(11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

3.10 <u>ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</u>

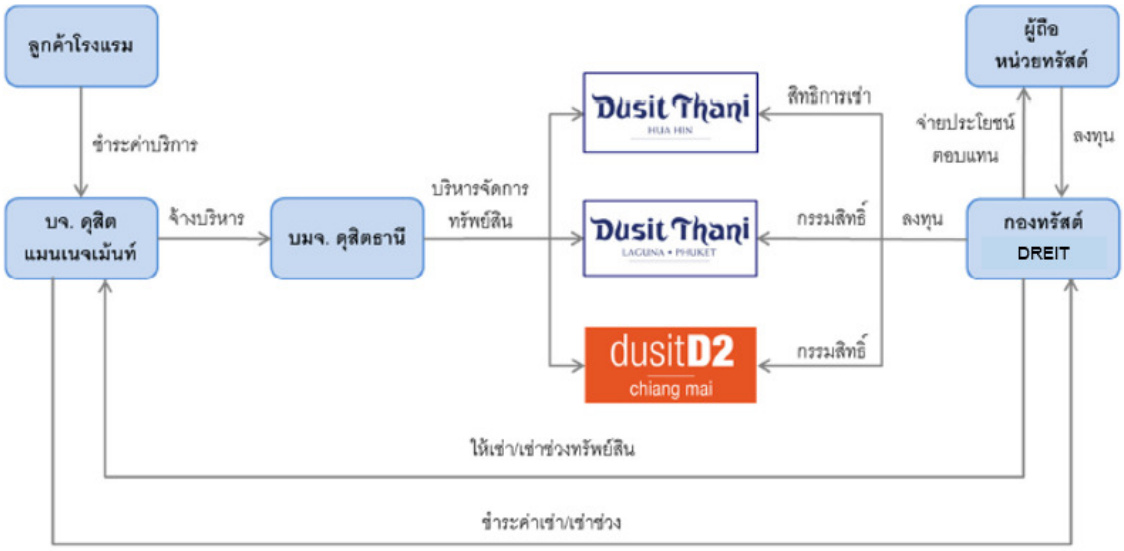
ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี

<u>ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์

โครงสร้างกองทรัสต์

4. <u>โครงสร้างของกองทรัสต์</u>



ผู้จัดการกองทรัสต์ นำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ DREIT

โดยในปัจจุบัน บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

5. **นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์**

กองทรัสต์ DREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่อยู่ในบริเวณเดียวกันกับโรงแรม อาทิ ห้องประชุม ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness) สปา (Spa) สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่า หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

5.1 **การลงทุนโดยทางตรง**

(1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหา

ประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 34/2559 แล้วด้วย

(6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

5.2 **<u>การลงทุนโดยทางอ้อม</u>**

(1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

(3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้

- การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 5.1 (5) หัวข้อ การลงทุนโดยทางตรง โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

- การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 5.2 (1) และข้อ 5.2 (2) หัวข้อ การลงทุนโดยทางอ้อม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 5.1 (5) หัวข้อ การลงทุนโดยทางตรง

(ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

- ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

(ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 5.2 (2) หัวข้อ การลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย

(ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือ ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2560

6. **เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2560**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุน ตามหนังสือเลขที่ กลต. จค. 2047/2560 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เรื่องการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี โดยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ได้ถูกจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (กองทุนรวม DTCPF) เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้ กองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (กองทรัสต์ DREIT) ได้มีการซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2560

รายละเอียดทรัพย์ที่ลงทุน

7. **<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน</u>**

ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2560 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1 **<u>โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต</u>**

(1) **ข้อมูลทั่วไป**

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุก ๆ รายละเอียด มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย มีพื้นที่ติดชายหาดบางเทาเป็นแนวยาวขนาบข้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่ และห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นทะเลได้

(2) **ที่ตั้งของโครงการ**

เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต บนเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 60.3 ตารางวา

(3) **ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค**

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 226 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 16,605 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 15 หลัง โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินกิจการเมื่อปี 2530 และมีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

(4) **รายละเอียดของโครงการ**

กองทรัสต์ลงทุนโดยซื้อโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ประกอบด้วย

(1) ที่ดินจำนวน 6 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 60.3 ตารางวา

(2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก

(3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

<u>ภาพโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต</u>





7.2 โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

(1) ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ในอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานความเป็นไทยกับยุโรป มีพื้นที่กว้างขวาง ติดชายหาดที่สวยงาม และสะดวกสบาย

(2) ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี บนเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา

(3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีห้องสำหรับให้เช่าพัก 296 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 29,601 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 9 หลัง โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินกิจการเมื่อปี 2533 และมีการดูแล ซ่อมแซมและปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบผลิตน้ำเพื่อใช้ในกิจการของโรงแรม และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

(4) รายละเอียดของโครงการ

กองทรัสต์ลงทุนโดยในสิทธิการเช่าของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ประกอบด้วย

(1) ที่ดินจำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา

(2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก

(3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ภาพโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน





7.3 โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

(1) ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว โดยมีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ บริเวณไนท์บาร์ซาร์ ถนนช้างคลาน ซึ่งถือเป็นย่านการค้าและแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้ โรงแรมมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือ คนรุ่นใหม่ที่ต้องการประสบการณ์ที่แปลกใหม่ ทันสมัย

(2) ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 100 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ บนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา

(3) ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ มีห้องสำหรับให้เช่าพักจำนวน 130 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 11,697 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 4 หลัง ทั้งนี้ อาคารโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เดิมชื่อโรงแรมเชียงอินน์ซึ่งทางกลุ่มดุสิตได้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และได้ปรับปรุงอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด เพื่อเปลี่ยนภาพลักษณ์ให้ใหม่และทันสมัย โดยได้เปิดดำเนินการใหม่เมื่อปลายปี 2548 ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตดีทู” และมีการดูแล ซ่อมแซม และปรับปรุงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 3 ตัว เป็นลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ตัว และลิฟท์ขนของจำนวน 1 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

(4) รายละเอียดของโครงการ

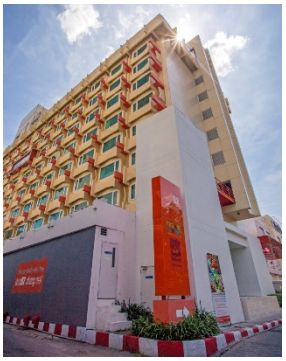
กองทรัสต์ลงทุนโดยซื้อโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ประกอบด้วย

(1) ที่ดินจำนวน 7 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา

(2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก

(3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ภาพโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่





7.4 **มูลค่าทรัพย์สินและราคาประเมิน**

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเมินโดย บริษัท ทีเอพีแวลูเอชั่น จำกัด โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินมูลค่าสินทรัพย์
โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	2,869	4 ธันวาคม 2560
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	891	7 ธันวาคม 2560
โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่	401	7 ธันวาคม 2560

นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

8. **นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน**

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

8.1 **วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน**

(1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

(3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(7) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์

(8) ชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

(9) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันฉบับเดิม (Refinance)

(10) ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

(11) ป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา และ/หรือป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้

(12) เหตุจำเป็นอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรสำหรับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อ

วัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

8.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

(1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ

(2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ตามวิธีการในข้อ 8.2 นี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสตีจะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีมีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสตีจะกระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.3 **ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน**

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

(1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)

(2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น

(3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้

- ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ DREIT ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
- กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
- ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม

(4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

8.4 **มูลค่าการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

8.5 **การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์**

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัสต์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

8.6 **ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้กู้	กองทรัสต์ DREIT
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารธนชาต
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 790 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อใช้เป็นค่าซื้อ และ/หรือ รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี รวมถึงใช้ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมข้างต้น และใช้สำหรับการปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิง MLR หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
หลักประกัน	มีหลักประกัน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

9. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

9.1 ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2560 ที่ผ่านมา มีการเติบโตทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้จากการท่องเที่ยว โดยในปี 2560 มีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 35,381,210 คน ขยายตัวร้อยละ 8.77 จากปี 2559 ก่อให้เกิดรายได้สู่ภาคการท่องเที่ยวคิดเป็นมูลค่า1.82 ล้านล้านบาท ขยายตัว ร้อยละ 11.66 จากปี 2559 ทั้งนี้จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่า ณ เดือนธันวาคม 2560 มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุดเป็นประวัติการณ์ โดยในช่วงดังกล่าวมีนักท่องเที่ยวจำนวนประมาณ 3,535,594 คน ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.02 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ได้แก่นักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 815,492 ล้านคน ทั้งนี้ เนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวสามารถปรับตัวจากการจัดระเบียบเรื่องทัวร์ศูนย์เหรียญในปี 2559 สู่ทัวร์คุณภาพ โดยในเดือนธันวาคม 2560 มีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 0.19 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.03 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปีก่อน



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทย มีสัญญาณที่ดี และได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีมติเห็นชอบกับแนวทางกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ ผ่านมาตรการลดหย่อนภาษี และมาตรการทางการตลาดต่างๆ ส่งผลให้ในปี 2560 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ท่องเที่ยวในประเทศ สูงถึง 0.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.42 เมื่อเทียบกับปี 2559

ในปี 2560 ประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 2.75 ล้านล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทยเท่ากับ 1.82 ล้านล้านบาท และ 0.93 ล้านล้านบาท ตามลำดับ

จากข้อมูลของกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา คาดการณ์ว่าในปี 2561 จะมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมเท่ากับ 3.00 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 จากปี 2560 โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติและชาวไทยเท่ากับ 2.00 ล้านล้านบาท และ 1 ล้านล้านบาท ตามลำดับ

9.2 <u>สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่</u>

1) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ และอัตราการเข้าพักในจังหวัดเชียงใหม่

จากข้อมูลสถิติด้านท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าใน 11 เดือนแรกของปี 2560 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 8.77 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.40 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2559 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.75 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.28 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.77 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยใน 11 เดือนแรกของปี 2559 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.12 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.70 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติใน 11 เดือนแรกของปี 2559

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) สำหรับ 11 เดือนแรกของปี 2560 นั้น จังหวัดเชียงใหม่มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 83,951 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,185 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.95 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 52,031 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 31,920 ล้านบาท

ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.04 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 72.37

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือนและรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดเชียงใหม่

เชียงใหม่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.
อัตราการเข้าพัก											
ปี 2560	88.52	82.43	76.95	74.83	65.12	64.74	67.14	65.47	61.76	67.83	81.25
ปี 2559	88.45	82.39	76.91	74.81	65.07	64.70	67.12	65.45	61.71	67.79	81.20
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน (ล้านคน)											
ปี 2560	1.00	0.91	0.88	0.76	0.66	0.62	0.63	0.64	0.55	0.98	1.14
ปี 2559	0.94	0.88	0.83	0.73	0.62	0.60	0.62	0.61	0.52	0.94	1.07
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านคน)											
ปี 2560	0.70	0.65	0.58	0.52	0.44	0.43	0.39	0.40	0.34	0.75	0.85
ปี 2559	0.65	0.64	0.55	0.51	0.41	0.41	0.39	0.38	0.31	0.72	0.79
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านคน)											
ปี 2560	0.31	0.26	0.29	0.24	0.22	0.19	0.24	0.24	0.22	0.23	0.30
ปี 2559	0.28	0.25	0.28	0.23	0.21	0.18	0.24	0.23	0.21	0.22	0.28
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท)											
ปี 2560	9,131	8,256	8,017	7,681	6,288	5,880	7,012	6,825	6,028	8,517	10,317
ปี 2559	8,452	7,959	7,558	6,938	5,850	5,615	6,396	6,277	5,388	8,069	9,265
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านบาท)											
ปี 2560	6,095	5,713	5,130	4,669	3,822	3,721	3,572	3,515	2,982	5,988	6,824
ปี 2559	5,665	5,540	4,772	4,364	3,515	3,569	3,331	3,314	2,711	5,711	6,226
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)											
ปี 2560	3,036	2,543	2,888	3,012	2,465	2,159	3,440	3,310	3,046	2,529	3,493
ปี 2559	2,787	2,419	2,785	2,574	2,334	2,045	3,065	2,964	2,677	2,357	3,040

ที่มากระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

2) อุปทานของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่

ปี 2560 จำนวนที่พักและห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีการเติบโต ณ สิ้นปี 2560 เชียงใหม่มีจำนวนที่พัก 843 แห่ง และจำนวนห้องพัก 37,785 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่พักประเภทโรงแรม โดยคิดเป็นสัดส่วน 47.92% ของจำนวนที่พัก และ 67.91% ของจำนวนห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้หากมองในมุมของการเติบโต ปี 2560 จำนวนที่พักเติบโต 0.96% และจำนวนห้องพักเติบโต 1.92%

จังหวัดเชียงใหม่	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	398	25,042	404	25,659	410	25,854
รีสอร์ท	165	5,062	166	5,077	167	5,107
เกสท์เฮ้าส์	185	4,020	186	4,098	186	4,098
บังกะโล	3	36	3	36	3	36
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	21	1,249	21	1,249	21	1,249
อพาร์ทเมนท์/แมนชั่น	19	968	19	968	19	968
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	15	172	15	172	15	172
อื่นๆ	29	375	29	375	29	375
รวม	835	37,075	843	37,785	852	38,037
อัตราการเติบโต	7.46%	0.67%	0.96%	1.92%	1.07%	4.32%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3) แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2560

การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่สูงขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ จากการเปิดเส้นทางบินใหม่จากต่างประเทศ เช่น สายการบินการ์ตาร์แอร์ไลน์เปิดเส้นทางบินตรงจากเมืองโดฮา ทำให้เปิดตลาดนักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลางและชาวยุโรป และยังมีเที่ยวบินเพิ่มเติมจาก ประเทศเกาหลีและเวียดนาม เป็นต้น นอกจากนี้เชียงใหม่ยังเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมของชาวจีนโดยสะท้อนจากการเข้าชมเว็บไซต์และรีวิวการท่องเที่ยว สำหรับนักท่องเที่ยวชาวไทยคาดว่าจะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่เพิ่มมากขึ้น จากการเติบโตของเศรษฐกิจไทยและแรงสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวของภาครัฐตลอดปี 2561

9.3 <u>สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต</u>

1) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ต และอัตราการเข้าพักในจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลสถิติด้านท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าใน 11 เดือนแรกของปี 2560 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 12.13 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.12 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2559 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.11

ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.37 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยใน 11 เดือนแรกของปี 2559 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.01 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.11 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติใน 11 เดือนแรกของปี 2559

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) สำหรับ 11 เดือนแรกของปี 2560 นั้น จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 360,974 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41,047 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 42,314 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 318,660 ล้านบาท

ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 74.61

2) อุปทานของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ช่วงปี 2559 – 2560 จังหวัดภูเก็ตมีการเติบโตของที่พักค่อนข้างสูง โดยในปี 2560 มีการเติบโตของที่พักถึง 14.23% และการเติบโตของห้องพักจำนวน 17.57% โดยเฉพาะที่พักประเภทเกสท์เฮ้าสที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 20% ทั้งจากจำนวนที่พักและจำนวนห้องพัก อย่างไรก็ดี ประเภทที่พักที่มีจำนวนมากในภูเก็ตยังคงเป็นที่พักประเภทโรงแรม ซึ่งมีจำนวนที่พักและจำนวนห้องพัก 789 ที่พักและ 49,054 ห้องตามลำดับ

จังหวัดภูเก็ต	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	701	41,893	789	49,054	772	48,612
รีสอร์ท	468	30,103	521	35,060	513	34,832
เกสท์เฮ้าส์	354	6,390	428	7,686	420	7,585
บังกะโล	91	1,761	104	2,157	102	2,073
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	12	369	13	400	13	400
อพาร์ทเมนท์/แมนชั่น	88	1,949	97	2,490	94	2,428
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	5	25	5	26	5	26
อื่นๆ	3	35	10	153	10	153
รวม	1,722	82,525	1,967	97,026	1,929	96,109
อัตราการเติบโต	N/A	N/A	14.23%	17.57%	-1.93%	0.95%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือนและรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ต

ภูเก็ต	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.
อัตราการเข้าพัก											
ปี 2560	82.66	83.75	81.97	83.68	66.35	77.86	66.74	67.32	65.46	67.92	77.05
ปี 2559	82.69	83.77	81.97	83.67	66.36	77.84	66.71	67.30	65.43	67.89	76.99
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน (ล้านคน)											
ปี 2560	1.44	1.36	1.39	1.17	0.86	1.16	0.82	0.83	0.85	1.14	1.11
ปี 2559	1.50	1.41	1.43	1.15	0.87	1.13	0.79	0.81	0.81	1.08	1.03
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านคน)											
ปี 2560	0.30	0.47	0.44	0.34	0.09	0.29	0.22	0.33	0.26	0.33	0.33
ปี 2559	0.30	0.48	0.43	0.31	0.08	0.28	0.22	0.31	0.25	0.32	0.31
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านคน)											
ปี 2560	1.14	0.89	0.95	0.83	0.78	0.87	0.60	0.51	0.59	0.81	0.78
ปี 2559	1.20	0.93	1.00	0.84	0.79	0.85	0.57	0.50	0.56	0.76	0.72
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท)											
ปี 2560	46,819	38,808	46,063	33,398	28,746	32,195	19,556	18,393	20,618	38,858	37,521
ปี 2559	44,880	38,151	39,860	27,279	23,416	29,378	17,153	16,477	17,191	34,065	32,075
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านบาท)											
ปี 2560	4,099	6,307	5,896	3,751	984	3,207	2,880	4,241	3,491	3,710	3,748
ปี 2559	3,844	6,186	5,591	3,166	866	2,911	2,612	3,769	3,005	3,463	3,347
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)											
ปี 2560	42,720	32,501	40,166	29,647	27,762	28,988	16,676	14,152	17,127	35,148	33,773
ปี 2559	41,038	31,964	34,269	24,113	22,550	26,466	14,540	12,707	14,186	30,604	28,729

ที่มากระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

3) แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในปี 2560

จังหวัดภูเก็ตยังคงมีแนวโน้มเติบโตดี ทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินที่มาลงที่สนามบินภูเก็ต เช่น จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลางและเอเชียตะวันออก นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวบางส่วนได้หันมาท่องเที่ยวที่จังหวัดภูเก็ตแทนเกาะบาหลี ประเทศอินโดนีเซีย จากความไม่มั่นใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ภูเขาไฟอากุงระเบิดเมื่อวันที่ 22-30 พฤศจิกายน 2560 เนื่องจากภูเก็ตและบาหลีมีลักษณะการท่องเที่ยวและราคาที่ใกล้เคียงกัน ด้านอุปทานของโรงแรมทางกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนที่พักเพิ่มขึ้นประมาณ 800 ห้องในปี 2561

9.4 **<u>สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์</u>**

1) จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และอัตราการเข้าพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จากข้อมูลสถิติด้านท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าใน 11 เดือนแรกของปี 2560 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 4.56 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.18 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2559 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.20 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.15 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.36 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยใน 11 เดือนแรกของปี 2559 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.03 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.52 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติใน 11 เดือนแรกของปี 2559

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (Visitor) สำหรับ 11 เดือนแรกของปี 2560 นั้น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนทั้งสิ้น 27,970 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,100 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 18,179 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 9,791 ล้านบาท

ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2560 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 68.58

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือนและรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ประจวบฯ	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.
อัตราการเข้าพัก											
ปี 2560	78.70	75.93	79.52	73.52	66.93	60.65	59.86	66.27	56.70	68.02	68.31
ปี 2559	78.68	75.91	79.51	73.50	66.91	60.63	59.84	66.25	56.69	68.01	68.30
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน (ล้านคน)											
ปี 2560	0.41	0.38	0.39	0.37	0.33	0.32	0.40	0.46	0.40	0.54	0.55
ปี 2559	0.40	0.37	0.39	0.36	0.33	0.31	0.39	0.44	0.36	0.51	0.51
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านคน)											
ปี 2560	0.30	0.30	0.32	0.31	0.28	0.26	0.32	0.38	0.33	0.43	0.43
ปี 2559	0.30	0.28	0.32	0.30	0.28	0.25	0.31	0.37	0.30	0.40	0.41
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านคน)											
ปี 2560	0.10	0.09	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	0.08	0.07	0.12	0.11
ปี 2559	0.10	0.09	0.07	0.06	0.05	0.05	0.08	0.08	0.07	0.11	0.11
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท)											
ปี 2560	2,604	2,444	2,438	2,297	1,976	1,934	2,379	2,546	2,308	3,569	3,475
ปี 2559	2,512	2,313	2,352	2,124	1,874	1,799	2,180	2,392	1,980	3,185	3,159
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านบาท)											
ปี 2560	1,641	1,594	1,741	1,464	1,335	1,250	1,349	1,585	1,375	2,431	2,414
ปี 2559	1,596	1,509	1,695	1,383	1,288	1,174	1,256	1,480	1,200	2,172	2,184
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)											
ปี 2560	963	851	696	833	641	685	1,030	962	933	1,138	1,061
ปี 2559	916	804	657	740	586	626	924	912	780	1,013	975

ที่มากระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

2) อุปทานของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ปี 2560 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีที่พักจำนวน 584 แห่ง และมีห้องพักจำนวน 17,409 แห่ง โดยเติบโตจากปี 2559 1.92% และ 4.50% ตามลำดับ ทั้งนี้หากแบ่งเป็นแระเภทของที่พัก พบว่าที่พักประเภทโรงแรมมีจำนวนที่พักและห้องพักสูงสุด ได้แก่ 200 แห่ง และ 9,615 ห้อง ขณะที่ที่พักประเภทรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์มีจำนวนรองลงมาเป็นลำดับที่ 2 และ 3

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	193	9,101	200	9,615	199	9,618
รีสอร์ท	191	4,928	194	5,038	193	4,982
เกสท์เฮ้าส์	91	1,044	91	1,044	91	1,044
บังกะโล	75	1,100	75	1,100	75	1,100
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	3	110	3	110	3	110
อพาร์ทเมนท์/แมนชั่น	4	109	5	234	5	234
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	4	19	4	19	4	19
อื่นๆ	12	249	12	249	12	249
รวม	573	16,660	584	17,409	582	17,356
อัตราการเติบโต	3.62%	5.26%	1.92%	4.50%	-0.34%	0.30%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

3) แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในปี 2560

การท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ยังคงมีแนวโน้มเติบโต โดยในปี 2561 หากประเทศไทยมีการเปิดด่านสิงขรที่เชื่อมต่อกับประเทศพม่าอย่างถาวร จะทำให้มีนักท่องเที่ยวจากทั้งประเทศพม่าและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ข้ามแดนผ่านทางด่านสิงขรเดินทางเข้ามายังประเทศไทยอีกจำนวนมาก อย่างไรก็ดี ด่านสิงขรยังคงต้องรอการลงนามจากประเทศพม่าในการแบ่งเขตเส้นดินแดน ซึ่งคาดว่าจะสามารถตกลงกันได้ในเร็วๆ นี้ ขณะที่ประเทศพม่าเองตอนนี้ได้เตรียมสร้างถนนเข้าสู่จังหวัดมะริดและตะนาวศรี เพื่อการคมนาคมที่สะดวกยิ่งขึ้น ด้านสภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการโรงแรมยังคงมีแนวโน้มสูง และคาดว่าจะมีโรงแรมเปิดใหม่อีกจำนวนมาก เช่น โรงแรมปาร์คนายเลิศ หัวหิน เป็นต้น

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

10. **ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้**

-ไม่มี-

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

11. **ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์**

(1) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

12. **นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และข้อจำกัด**

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

(6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

(8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสตีทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(10) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

13. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์**

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี (1)	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 6,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
5.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง หรือกรณีอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	กรณีเสนอขายครั้งแรก: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ หรือ ตามมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อการแปลงสภาพ	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
		กรณีที่มีการเพิ่มทุน: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ กรณีอื่น ๆ: ตามอัตราที่จ่ายจริง	
7.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์: สำหรับการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ตามที่จ่ายจริง	
9.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	
10.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเว็บไซต์ และส่งเสริมการขาย ทั้งในกรณีที่มีการระดมทุนหรือการออกตราสารหนี้เพิ่มเติม หรือกรณีการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
11.	ค่าธรรมเนียมในการขาย หน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดทำเอกสาร ค่าที่ปรึกษา	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	กฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง กองทรัสต์ และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น		
13.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี
14.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และการตรวจสอบภายในของกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15.	ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17.	ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
18.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	รายปี
19.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
20.	ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแลบำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตย์ อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ลงทุนไว้หรือมีไว้	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
22.	ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ/โดยทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วย หน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น		
27.	ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยหน่วยทรัสต์ รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำ ปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือ จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือ เอกสารการประชุม รายงานการประชุม ค่าแปลเอกสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
32.	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น		
33.	ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตี/ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ทรัสตี/ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากทรัสตี/ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาลค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลอดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้สัญญา เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย		
37.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจตราทรัพย์สิน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

(1) สำหรับปี 2561 และปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ความเห็นของทรัสตี

เรียน ผู้ถือหน่วย
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตี ("ทรัสตี") ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ("กองทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

.....

(นายไพรัช มิคะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
20 กุมภาพันธ์ 2561
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์
0-2686-6100 ต่อ 6149 ,6153 , 6446

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

15. **ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์**

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (DTPP)	กองทรัสต์รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ DTPP	โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่จะนำมาให้เช่าช่วงแก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อใช้จัดหาประโยชน์ จากค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว	- การได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อสิทธิ และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่เป็นสัญญาและข้อตกลงปกติสำหรับกระบวนการแปลงสภาพ - ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะไม่ได้มีการชำระราคาเพิ่มเติมให้แก่ DTPP แต่อย่างใด
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO)	DMCO เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	- การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่ DMCO มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก DMCO เป็นบริษัทย่อยของ DTC ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี - กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	- ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะไม่น้อยกว่าค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (ก่อนการแปลงสภาพ) ทั้งยังสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
		- เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรมโดยการให้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า	ในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่าส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอตีส์ รีท จำกัด (“DTPR” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง DTPR เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี - ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อย ของ DTC โดย DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย DTC มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโรงแรม มานานกว่า 40 ปี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี	- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี โดยสำหรับปี 2561 และปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่จะไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี - โดยค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทุนรวม DTCPF (ก่อนการแปลงสภาพ)

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee) - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โดยค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังจะเป็นการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีค่าน้อยกว่าค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องที่เหมาะสม

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			- สำหรับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”)	กองทรัสต์รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ DTC ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้ - การปฏิบัติตามสัญญาเช่าและ/หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน DMCO - การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี - การประกอบธุรกิจแข่งขัน - สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุน (Right of First Refusal)	- ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างดี และเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางประโยชน์ระหว่าง DTC และ กองทรัสต์ และให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการขยายการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มดุสิตธานีตามเงื่อนไขที่ระบุภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ	- ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติ

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ระยะเวลาการดำเนินงานของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 อย่างไรก็ดี เนื่องจากกระบวนการแปลงสภาพโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี แล้วเสร็จในวันที่ 8 ธันวาคม 2560 ทำให้ในปี 2560 กองทรัสต์ได้รับผลการดำเนินงานทั้งรายได้และค่าใช้จ่ายจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นระยะเวลาทั้งสิ้นจำนวน 24 วัน

ความสามารถในการทำกำไรของกองทรัสต์

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 16.52 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 19.25 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 2.74 ล้านบาท

รายได้หลักของกองทรัสต์ได้แก่รายได้ค่าเช่าที่ได้รับจากการนำทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจัดหาประโยชน์ โดยในปี 2560 กองทรัสต์มีค่าเช่ารับจำนวนทั้งสิ้น 19.01 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จำนวน 2.74 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียมทรัสตี และค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 1.01 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 36.81 ของค่าใช้จ่ายรวม) ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 1.41 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 51.67 ของค่าใช้จ่ายรวม) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 0.31ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 11.51 ของค่าใช้จ่ายรวม)

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,344.29 ล้านบาท โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 4,172.77 บาท (คิดเป็นร้อยละ 96.05 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม) และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมจำนวน 164.76 บาท (คิดเป็นร้อยละ 3.79 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม)

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 671.72 ล้านบาท โดยรายการสำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 588.89 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 87.67 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม) เจ้าหนี้การค้าจำนวน 81.31 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 12.10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม) โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่เป็นหนี้สินที่รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

ทั้งนี้ วัตถุประสงค์หลักของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้แก่ (1) เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการแลกกับทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (2) เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนสำหรับงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานีลากูน่าภูเก็ต

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,672.57 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,656.05 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 16.52 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 8.9706 บาทต่อหน่วย

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ1 , 4 และ 6 ของงบการเงิน	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ากำหนดโดยวิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับการคาดการณ์ผลประกอบการของโรงแรมแต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้ใช้มูลค่ายุติธรรมจากผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกให้เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันรับโอนเงินลงทุนจากกองทุนรวม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันกับผลงานของผู้ประเมินอิสระของกองทรัสต์ที่ใช้ในการบันทึกบัญชี ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณ และสุ่มทดสอบเอกสารประกอบรายการเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิก หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณาพร จงพีรเดชานนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
19 กุมภาพันธ์ 2561

งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2560 (บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 4,172 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)	*6*	4,172,773,799
เงินฝากธนาคาร	*5, 7*	164,761,776
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,139,695
สินทรัพย์อื่น		5,616,555
รวมสินทรัพย์		**4,344,291,825**
หนี้สิน		
เจ้าหนี้อื่น		81,308,594
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	*5*	1,177,466
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		349,696
เงินกู้ยืมระยะยาว	*8*	588,889,209
รวมหนี้สิน		**671,724,965**
สินทรัพย์สุทธิ		**3,672,566,860**
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	*9*	3,656,050,621
กำไรสะสม	*9*	16,516,239
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 8.9706 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คำนวณจากหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด จำนวน 409,400,000 หน่วย)		**3,672,566,860**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2560		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
	(บาท)		
ประเภทเงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)			
1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต			
ที่ตั้ง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต			
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,879,281,645	2,879,281,645	69.00
2. โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่			
ที่ตั้ง ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่			
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	401,135,293	401,135,293	9.61
3. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน			
ที่ตั้ง ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี			
สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง			
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง	892,356,851	892,356,851	21.39
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	**4,172,773,789**	**4,172,773,789**	**100**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2560		
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
	(บาท)		
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ			
หุ้นสามัญ			
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10	10	-
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	**10**	**10**	**-**
รวมเงินลงทุน	**4,172,773,799**	**4,172,773,799**	**100**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	*5*	19,012,097
ดอกเบี้ยรับ		18,269
รายได้อื่น		220,967
รวมรายได้		**19,251,333**
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	*5, 11*	437,566
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	*5, 11*	441,066
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	*5, 11*	128,245
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		133,500
ค่าใช้จ่ายอื่น		181,383
ต้นทุนการเงิน		1,413,334
รวมค่าใช้จ่าย		**2,735,094**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		**16,516,239**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**16,516,239**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		16,516,239
การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**16,516,239**
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด		
จำนวน 409,400,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9302 บาท	*4*	3,656,050,621
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		**3,672,566,860**
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		**3,672,566,860**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

	หมายเหตุ	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		16,516,239
รายการปรับปรุง		
ดอกเบี้ยจ่าย		1,413,334
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง		105,438
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(11,773,799)
เงินสดจ่ายเพื่อรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุน	*4*	(440,000,000)
เงินสดรับโอนจากกองทุน	*4*	31,590,000
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(1,589,540)
เจ้าหนี้อื่นลดลง		(7,341,933)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		349,696
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง		(11,983,534)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		**(422,714,099)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย		(1,413,334)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	*8*	588,889,209
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		**587,475,875**
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ		**164,761,776**
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด		-
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด		**164,761,776**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560 *(บาท)*
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุน	8.9302
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0404
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	**8.9706**
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน ต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด *(ร้อยละ)*	
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด *(บาท)*	3,672,566,860
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด *(ร้อยละ)*	0.001
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด *(ร้อยละ)*	0.005
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด *(ร้อยละ)**	0.003
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด *(บาท)*	3,672,566,860

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	การรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวม
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
7	เงินฝากธนาคาร
8	เงินกู้ระยะยาว
9	ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน
10	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
11	ค่าใช้จ่าย
12	เครื่องมือทางการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุน ตามหนังสือเลขที่ กลต. จค. 2047/2560 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เรื่องการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ทั้งอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยจะมุ่งเน้นการจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าหรือรายได้อื่นในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 30.02

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสตีของกองทรัสต์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน"

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับ สินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับการประมาณความไม่แน่นอนและข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบสำคัญต่อการรับรู้จำนวนเงินในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าและสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์รวมถึง สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาอย่างน้อยทุกสองปีนับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเดียวกันติดต่อเกิน 2 ครั้ง

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น

เงินลงทุนในหุ้นสามัญแสดงในราคาทุน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งแสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินระยะยาว จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 12 ปี

(จ) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ฉ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและรายได้ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งรายได้ค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

(ฌ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

4 การรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวม

ในวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สิน หนี้สินและภาระผูกพันจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ดังนี้

	(พันบาท)
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม	4,161,000
เงินฝากธนาคาร	31,590
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,245
สินทรัพย์อื่น	4,027
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	(88,651)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(13,161)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	**4,096,050**

กองทรัสต์ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมโดยออกหน่วยทรัสต์มูลค่า 3,656 ล้านบาท จำนวน 409.4 ล้านหน่วย และชำระเงินสดจำนวน 440 ล้านบาท

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน โดยที่กองทรัสต์มีการควบคุมเดียวกันหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกัน การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท ดุสิตไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่า และ/หรือ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	จัดการกองทุน	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	จัดการกองทุน	เป็นทรัสตี
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	2560
	(พันบาท)
รายได้ค่าเช่า	
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	19,012

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	2560
	(พันบาท)
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	438
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	441

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2560
	(พันบาท)
เงินฝากธนาคาร	
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	15,862
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	462
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	459
รวม	**921**

6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ในวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนเป็นครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรม 3 แห่ง ซึ่ง ณ วันที่รับโอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 2,801 ล้านบาท

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 68 ล้านบาท

2) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 387 ล้านบาท

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 14 ล้านบาท

3) ลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายละเอียดดังนี้

- รับโอนสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลา 30 ปีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดุสิต ไทย พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม ระยะเวลาตามสัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี) โดยมูลค่าลงทุนรวมเป็นจำนวนเงินจำนวน 839 ล้านบาท

- ลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน รวมเป็นเงินจำนวน 52 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นทั้งหมดออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)

ในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด กองทรัสต์จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงจากกองทุนรวม ฉบับปัจจุบัน ซึ่งจะสิ้นสุดในปี 2562 หลังจากนั้นกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิให้บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ต่ออายุสัญญาได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดปี 2574) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่า/เช่าช่วงเดิมทุกประการ ยกเว้นข้อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท

2. ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 4,161 ล้านบาท

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2560 (วันรับโอนสินทรัพย์สุทธิ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	2560 *(พันบาท)*
ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2560 (วันรับโอนสินทรัพย์สุทธิ)	4,161,000
บวก เพิ่มขึ้นจากส่วนปรับปรุงโรงแรมในเดือนธันวาคม 2560	11,774
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**4,172,774**

7 เงินฝากธนาคาร

	อัตราดอกเบี้ย 2560 *(ร้อยละ)*	เงินต้น 2560 *(พันบาท)*
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)		
ออมทรัพย์	0.375	15,862
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)		
ออมทรัพย์	0.125	148,899
รวม		**164,761**

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นสกุลเงินบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

8 เงินกู้ระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	2560
	(พันบาท)
ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน	-
เพิ่มขึ้น	588,889
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**588,889**

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 588.89 ล้านบาท โดยส่วนหนึ่งนำมาใช้เพื่อรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินจากกองทุนรวมพร้อมกับหน่วยทรัสต์ และอีกส่วนหนึ่งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 48 งวด ทั้งนี้ให้ชำระคืนเงินต้นงวดแรกภายในเดือนเมษายน 2561 และชำระดอกเบี้ยแบบรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โดยกำหนดวงเงินจำนองเท่ากับ 790 ล้านบาท และมีระยะเวลาจำนอง 12 ปี

ภายใต้สัญญาเงินกู้กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนทางการเงิน

9 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

	มูลค่าหน่วยลงทุน	2560	
		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	*(พันหน่วย / พันบาท)*	
ทุนจดทะเบียน			
ณ วันที่ 8 ธันวาคม (วันรับโอนสินทรัพย์สุทธิ)			
- หน่วยลงทุน	8.9302	409,400	3,656,051
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**409,400**	**3,656,051**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
ณ วันที่ 8 ธันวาคม (วันรับโอนสินทรัพย์สุทธิ)			
- หน่วยลงทุน	8.9302	409,400	3,656,051
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**409,400**	**3,656,051**

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

	2560
	(พันบาท)
กำไรสะสม	
ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน	**-**
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	16,516
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	**16,516**

10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่

10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

(1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

(2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

10.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

11 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ทรัสตีจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามข้อกำหนดของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

12 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่าจากคู่สัญญา

กองทรัสต์มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ มีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกองทรัสต์ กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

เลขที่ 946 อาคารพาณิชย์ดุสิตธานี ชั้น 4
กนนพระราม 4 แขวงสีลม เขตบารัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ 02-200-9999 ต่อ 3681 - 3683
แฟกซ์ 02-636-3545
อีเมล IR@dtcreit.com