



รายงานประจำปี 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สารบัญ

02

สารจากผู้จัดการ
กองทรัสต์

05

ข้อมูลกองทรัสต์

07

ข้อมูลทรัสต์

09

ข้อมูลผู้จัดการ
กองทรัสต์

20

โครงสร้างกองทรัสต์

21

นโยบายการลงทุน

25

เหตุการณ์สำคัญ
ปี 2561

26

รายละเอียดทรัพย์สิน

34

ภาพรวมภาวะ
อุตสาหกรรม

47

นโยบายการจ่าย
ผลตอบแทน

49

ค่าธรรมเนียมที่เรียก
เก็บจากกองทรัสต์

61

ฐานการเงินและ
ผลการดำเนินงาน

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์

ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมากขึ้น เนื่องจากมีความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยว มีรสชาติอาหารที่ถูกปากและได้รับการยอมรับในระดับสากล มีการคมนาคมที่สะดวก และมีการบริการและการต้อนรับที่ดีจากคนในท้องถิ่น ซึ่งล้วนแล้วแต่จะช่วยสร้างประสบการณ์แปลกใหม่และความประทับใจให้แก่นักท่องเที่ยวที่มาเยี่ยมเยือน

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์ DREIT”) ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ล้วนแล้วตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวของทั่วโลก ประกอบไปด้วย โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และโครงการโรงแรมดุสิต ดิโก เชียงใหม่

สำหรับประเทศไทย จังหวัดภูเก็ต ติดอันดับ 11¹ เมืองจุดหมายปลายทางที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกนิยมเดินทางมาท่องเที่ยวและพักผ่อน ในขณะที่หัวหินและเชียงใหม่ก็เป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมในเมืองไทยมานาน และในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา จังหวัดเชียงใหม่มีสถานที่ท่องเที่ยวใหม่ ๆ เกิดขึ้น ทำให้เป็นจุดน่าสนใจให้กลับไปเที่ยวซ้ำอีก ในปี 2561 เชียงใหม่ถูกจัดอันดับให้ติดอันดับ 6² สถานที่น่าไปเที่ยวที่สุดในเอเชีย

ในปี 2560-2561 โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ได้มีการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ และ เสร็จเรียบร้อยในเดือนตุลาคม 2561 ซึ่งทำให้ระดับการเข้าพักปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น 5.5% จากปีก่อน กองทรัสต์ทำงานร่วมกับทีมบริหารของโรงแรม มุ่งเน้นการแสวงหากลุ่มลูกค้าใหม่ ๆ อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังพัฒนาปรับปรุงรูปลักษณ์ของโรงแรมเพื่อที่จะสร้างประสบการณ์ใหม่ และ ความประทับใจให้แก่แขกผู้มาเยือน อันนำมาซึ่ง ผลตอบแทนที่ดีที่สุดคืนกลับแก่ผู้ถือหุ้นทุกท่าน สำหรับปี 2562-2563 กองทรัสต์ได้มีแผนที่จะปรับปรุง โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ทันสมัยและดึงดูดนักท่องเที่ยวให้มาเข้าพักอย่างต่อเนื่อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประโยชน์จากศักยภาพของทรัพย์สินที่มีอยู่อย่างเต็มที่ ในการสร้างธุรกิจที่ยั่งยืน พร้อมๆกับแสวงหาทรัพย์สินใหม่ที่สร้างผลตอบแทนให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เราหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะสานต่อและปรับปรุงองค์กรเพื่อให้ผู้ถือหุ้นราย พันธมิตรทางธุรกิจและพนักงานของเราสามารถภาคภูมิใจในสิ่งที่เราเป็น

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

¹ อ้างอิงจาก TripAdvisor (ณ วันที่ 28 ก.พ. 2562)

² อ้างอิงจาก Lonely planet (ณ วันที่ 28 ก.พ. 2562)

สรุปตัวเลขสำคัญทางการเงิน

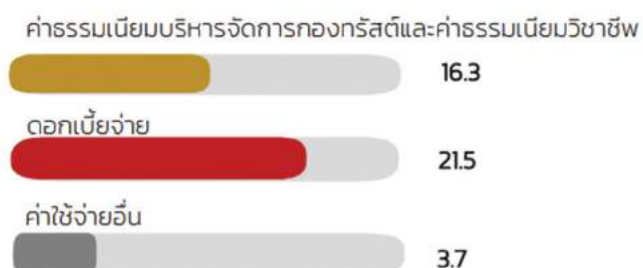
227.2

ล้านบาท

รวมรายได้



รวมค่าใช้จ่าย



41.6

ล้านบาท

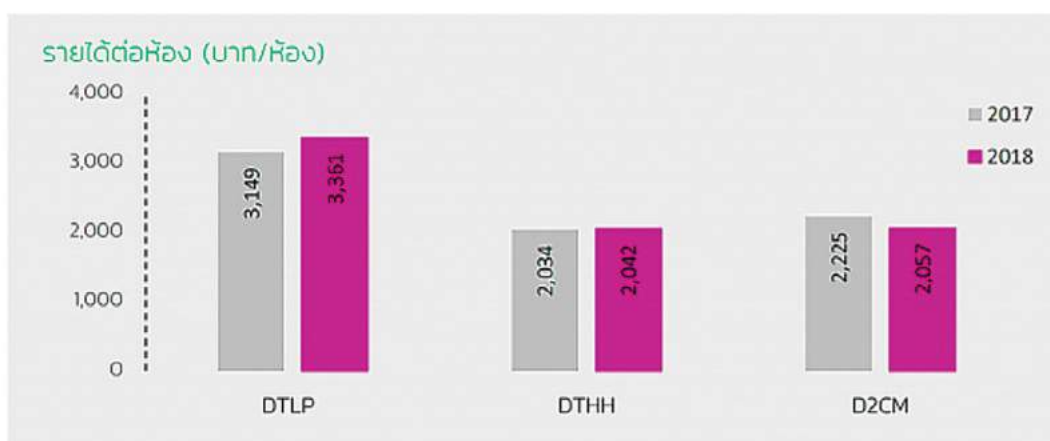
185.61

ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ



ข้อมูลสถิติโรงแรม



ข้อมูลกองทรัสต์

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

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยทางอ้อม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่กำหนด

อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

รายชื่อ ผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (28 ธันวาคม 2561)

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหุ้น
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	122,920,000	30.02%
สำนักงานประกันสังคม	104,049,100	25.42%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	21,000,000	5.13%
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,916,600	3.89%
บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	8,700,000	2.13%
กองทุนเปิด วรรณ พรีเมียมพอร์ตดี พลัส ฟันด์	3,176,600	0.78%
บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	2,535,000	0.62%
นาย ญัตติศักดิ์ จิระทิพย์บุษย์	2,100,000	0.51%
นาย นริศ เชยกลิ่น	1,750,000	0.43%
นาย สันติ คັນสนธิเกียรติ	1,584,100	0.39%

ข้อมูลกรีสต์

ชื่อกรีสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("กรีสต์")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขต สาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
ติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2686-6100 โทรสาร: 0-2670-0430 เว็บไซต์: www.ktam.co.th อีเมล: bdreit@ktam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรีสต์

หน้าที่ที่สำคัญของกรีสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรีสต์ได้แก่

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกรีสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรีสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของกรีสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทุนกรีสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรีสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นกรีสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นกรีสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรีสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (4) เข้าจัดการกองทุนกรีสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทุนกรีสต์หรือผู้ถือหุ้นกรีสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรีสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. กรีสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทุนกรีสต์รายใหม่ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทุนกรีสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- (5) หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นกรีสต์สามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับของเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรีสต์จากสัญญาก่อตั้งกรีสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

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

ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105560138818
ติดต่อ	โทรศัพท์: 02-200-9999 ต่อ 3680 – 3684 เว็บไซต์: www.dtcreit.com อีเมล: ir@dtcreit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนิน	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ธุรกิจ
รายชื่อกรรมการ	1. นายชินนทร์ โทพนิก 2. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง 3. นายสานต่อ มุทธสกุล
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายชินนทร์ โทพนิก ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายสานต่อ มุทธสกุล และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ.หลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

โครงสร้างการจัดการ

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



คณะกรรมการบริษัท



ชวินทร์ โทณวณิก

ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2559 – ปัจจุบัน รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหารบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน หัวหน้าทีมภาคเอกชน คณะทำงานด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE (D3) ภายใต้คณะกรรมการสานพลังประชารัฐ
- มี.ค. 2561–ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Colours Company Limited
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด
- 2558 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Hospitality Education Philippines Inc.
- 2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ปิยะศิริ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Fudu Hotel Management (Shanghai) Company Limited
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เจทีบี (ประเทศไทย) จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไซน่า แคปิตอล จำกัด
- 2555 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit USA Management Inc.
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ DMS Property Investment Private Limited
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ชนิตต์และลูก จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวล็ดวอยด์ จำกัด

- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Company Limited
- 2549 – 8 ม.ค. 2562 กรรมการ บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด
- 2543 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทวารัณย์ สปป จำกัด
- 2538 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ Dusit Thani Philippines, Inc.
- 2533 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2532 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทย-เจแปน แก๊ส จำกัด
- 2531 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ธนจิรัง จำกัด

คณะกรรมการบริษัท



ณัฐรินทร์ ตาลทอง

กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหาร ความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บมจ. มาส্ক้ารีป



सानต่อ มุทรสกุล

กรรมการผู้จัดการ

ประวัติการศึกษา

- Master of Arts in Economics จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ DREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจัดการบริหารการเงินของกองทรัสต์เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์

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

ในการลงลายมือชื่อในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยคณะกรรมการ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำการกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่ง กรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำการกรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาทหน้าที่ และ ความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองกฤษฎี และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองกฤษฎี และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองกฤษฎี หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงานการเงินของบริษัทฯ และกองกฤษฎี ให้ความเห็นถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมทั้งนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

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 ผู้ถือหุ้นราย

ใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ 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 หรือผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ 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 ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ 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 และที่ จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

(10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

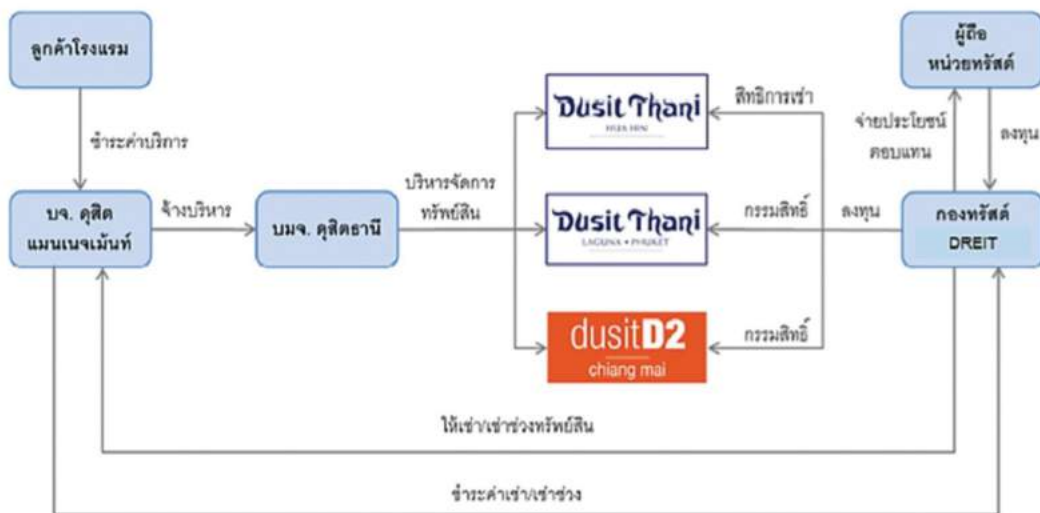
(11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของ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

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย

- (1) ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กร



ผู้จัดการกองทรัสต์ นำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ กรัฟฟิตีติดตึกรังตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ DREIT

โดยในปัจจุบัน บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม ซึ่งมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 69 ปี ในด้านธุรกิจการโรงแรมและการบริการกลุ่ม ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนลเป็นเครือโรงแรมที่โดดเด่นและมีเอกลักษณ์การให้บริการแบบไทยในระดับมาตรฐานสากล

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 ไม่ว่าจะลงทุนโดยตรง และ/หรือ ลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ (การลงทุนโดยทางอ้อม)

กองทรัสต์มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่า หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

การลงทุนโดยตรง

- (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน โดยจะต้องเป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
 - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

การลงทุนโดยทางอ้อม

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่า การให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) หัวข้อ การลงทุนโดยตรง โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ (1) และข้อ (2) หัวข้อ การลงทุนโดยทางอ้อม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (5) หัวข้อ การลงทุนโดยตรง
 - (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ (3) หัวข้อ การลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย
 - (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือ ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน

ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในรอบปี 2561

ในรอบปี 2561 ที่ผ่านมา กองทรัสต์ได้ควบคุมและดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร ปรับภูมิทัศน์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงาน ในเฟสที่ 2 ต่อจากปีก่อน โดยแบ่งออกเป็นห้องพัก 90 ห้องในส่วนของตึก O-3 ห้องอาหาร La Trattoria และ พื้นที่ส่วนสำนักงานของห้องแม่บ้าน ห้องซักรีด แผนกช่าง ห้องรักษาความปลอดภัย และระบบต่างๆ โดยการปรับปรุงโดยรวมทั้งหมดเสร็จในเดือน ตุลาคม โดยมีวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าและ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีของทั้ง 3 โรงแรม โดยโรงแรมดุสิตภูเก็ต เชียงใหม่ได้รับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเดือนกุมภาพันธ์ 2561 ส่วนโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตธานี หัวหินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไปในเดือนกันยายน 2561

ผลการดำเนินงานปีที่ผ่านมา ยังคงอยู่ในเกณฑ์น่าพอใจ ในช่วงครึ่งปีแรกที่ผ่านมารายได้ของกองทรัสต์จากแต่ละโรงแรมได้รับปัจจัยบวกจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นในช่วงตรุษจีน สงกรานต์ เทศกาลฟุตบอลโลก เทศกาลอีสเตอร์ที่เร็วขึ้นทำให้นักท่องเที่ยวยุโรปขยายตัวสูงขึ้น กองทรัสต์จึงประกาศจ่ายปันผลตั้งแต่กองทรัสต์ดำเนินงานมาจนถึงช่วงครึ่งปีแรก 2561 ในอัตรา 0.3043 บาทต่อหน่วยซึ่งจ่ายในเดือน สิงหาคม 2561

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท รีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุก ๆ รายละเอียด มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย มีพื้นที่ติดชายหาดบางเกาะเป็นแนวยาว ขนาดกว้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่ และห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นทะเลได้

ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต บนเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

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

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าจากเงิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

รายละเอียดของโครงการ

กองทรัสต์ลงทุนโดยซื้อโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต ประกอบด้วย

- (1) ที่ดินจำนวน 6 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา
- (2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก
- (3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ภาพโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต



โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตธานี หัวหินเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ในอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ตที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานความเป็นไทยกับยุโรป มีพื้นที่กว้างขวาง ตัดขาดจากที่วุ่นวาย และสะดวกสบาย

ที่ตั้งของโครงการ

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

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีห้องสำหรับให้เข้าพัก 296 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 29,601 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 9 หลัง โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการกิจการเมื่อปี 2533

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 4 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้า ถูกเดิน ระบบผลิตน้ำเพื่อใช้ในการกิจการของโรงแรม และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

รายละเอียดของโครงการ

กองกฐีตลลงทูนโดยในสิทธีการเช่าของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน (ซึ่งระยะเวลาคงเหลือในสิทธีการเช่าประมาณ 22 ปี สิ้นสุดปี 2583) โดยทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ประกอบด้วย

- (1) ที่ดินจำนวน 5 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
- (2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก
- (3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตราง และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ภาพโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน



โครงการโรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่

ข้อมูลทั่วไป

โรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว เป็นโรงแรมที่ได้รับการออกแบบให้มีความทันสมัย มีการตกแต่งและบริการที่โดดเด่น มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในรูปแบบ ไทยร่วมสมัย มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ บริเวณไนท์บาร์ชาร์ ถนนช้างคลาน ซึ่งถือเป็นย่านการค้าและแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่

ที่ตั้งของโครงการ

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

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค

โรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่ มีห้องสำหรับให้เข้าพักจำนวน 130 ห้อง ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 11,697 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 4 หลัง ทั้งนี้ อาคารโรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่ เดิมชื่อโรงแรมเชียงใหม่ซึ่งทางกลุ่มดุสิตได้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และได้ปรับปรุงอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด เพื่อเปลี่ยนภาพลักษณ์ให้ใหม่และทันสมัย โดยได้เปิดดำเนินการใหม่เมื่อปลายปี 2548 ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตดิ๊ก”

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

รายละเอียดของโครงการ

กองทรัสต์ลงทุนโดยซื้อโครงการโรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่ เป็นกรรมสิทธิ์ ซึ่งทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่ ประกอบด้วย

- (1) ที่ดินจำนวน 7 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
- (2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก
- (3) เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ

ภาพโรงแรมดุสิตดิ๊ก เชียงใหม่



มูลค่าทรัพย์สินและราคาประเมิน

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเมินโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	วันที่ประเมินมูลค่าสินทรัพย์
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	3,009.2	27 กันยายน 2561
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	909.5	26 กันยายน 2561
โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	396.7	6 กุมภาพันธ์ 2561

นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง 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 การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึง กำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความรวมถึง การออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอสินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจ ทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อ ป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการ กู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้ง ประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่

เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขออนุญาตจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการ ชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ผู้จัดการ กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตาม สัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะ กระทำได้เมื่อได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์

ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะกระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- (2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- (3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณี que เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
 - ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ DREIT ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (puttable)
 - กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- (4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

มูลค่าการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อการผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อการผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศที่ กจ. 49/2555 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาต่อกองทรัสต์
- (2) การก่อการผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้กู้	กองทรัสต์ DREIT
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารธนชาติ
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาจำนวนรวมไม่เกิน 790 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อใช้เป็นค่าซื้อ และ/หรือ รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม รวมถึงใช้ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานข้างต้น และใช้สำหรับการปรับปรุงโรงแรมอุตสาหกรรม ลา구나 ภูเก็ต
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิง MLR หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	12 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
หลักประกัน	มีหลักประกัน

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

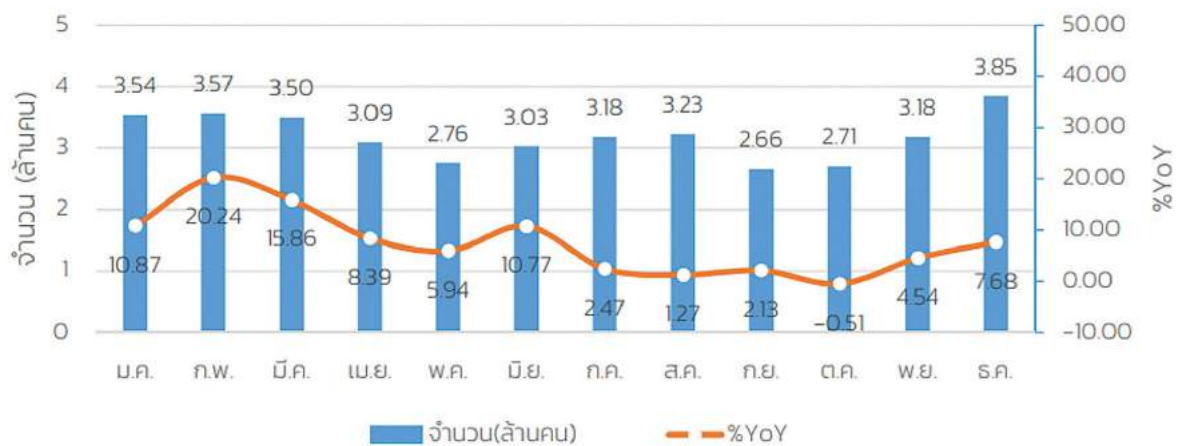
ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

จากข้อมูลภาคการท่องเที่ยวโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2561 ที่ผ่านมานั้น มีการเติบโตทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้จากการท่องเที่ยว โดยมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 38.27 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 7.54 จากปี 2560 ก่อให้เกิดรายได้ที่ได้รับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นมูลค่าประมาณ 2.00 ล้านล้านบาท ขยายตัว ร้อยละ 9.63 จากปี 2560 โดยมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ยอยู่ที่ 5,557 บาท/วัน เติบโตจากปีที่แล้ว 3.43%

ทั้งนี้ ข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานว่า สถานการณ์ท่องเที่ยวช่วงเดือน ม.ค.-ต.ค. 2561 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยแล้ว 31 ล้านคน เพิ่มขึ้น 7.87% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยขยายตัวสูงสุดในเดือน ก.พ. และเริ่มลดลงตั้งแต่เดือนก.ค.ต่อเนื่องถึงเดือน ต.ค. ปัจจัยที่ทำให้นักท่องเที่ยวลดลง ได้แก่ อุบัติเหตุเรือเฟอร์รี่ล่มที่ภูเก็ต การระบาดของโรคไข้เลือดออกในไทย และกรณีนักท่องเที่ยวจีนถูกทำร้ายที่สนามบิณดอนเมือง ขณะที่ปัจจัยภายนอก ได้แก่ การอ่อนค่าของเงินตราต่างประเทศ, การชะลอตัวทางเศรษฐกิจของหลายประเทศที่ได้รับผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ทางกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา จึงได้ออกมาตรการการฟรีค่าธรรมเนียม Visa on arrival (VOA) ตั้งแต่วันที่ 15 พฤศจิกายน 2561 ที่ผ่านมา รวมถึง มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายที่มีตามห้างร้านต่าง ๆ เช่น Amazing Thailand Grand Sale และมาตรการ Double Entry Visa หรือการขอวีซ่าหนึ่งครั้งสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ 2 ครั้งนั้นจะช่วยกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวซ้ำ โดยมาตรการดังกล่าวค่อนข้างส่งผลในทิศทางบวก และเป็นเป็นตัวแปรที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจการเดินทางของนักท่องเที่ยวท่องเที่ยวช่วงปลายปีที่ผ่านมา และยังคงส่งผลมาถึงในปัจจุบัน

โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ในปี 2561 ได้แก่นักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 10.5 ล้านคน ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าจะมีอัตราการเติบโตจากนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลงในช่วงเดือน สิงหาคม – พฤศจิกายน เนื่องจากเหตุการณ์ต่างๆในช่วงที่ผ่านมาที่ส่งผลลบต่อภาพลักษณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทย อย่างไรก็ตามภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนยังคงมีการเติบโตจากปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.44 ในส่วนของรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศตลาดที่สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวมากที่สุดก็ยังคงเป็นตลาดนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 5.80 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.52 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทย มีสัญญาณที่ดี มีการส่งเสริมและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ผ่านมาตรการทางการตลาดต่างๆ ส่งผลให้ในปี 2561 มีรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ท่องเที่ยวในประเทศ สูงถึง 1.07 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.94% เมื่อเทียบกับปี 2560

ในปี 2561 ประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 3.07 ล้านล้านบาท โดยแบ่งเป็นรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทยเท่ากับ 2.00 ล้านล้านบาท และ 1.07 ล้านล้านบาท ตามลำดับ มีการเติบโตจากปี 2560 ซึ่งประเทศไทยมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวม 2.75 ล้านล้านบาท โดย

แบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวชาวไทยเท่ากับ 1.82 ล้านล้านบาท และ 0.93 ล้านล้านบาท ตามลำดับ

จากข้อมูลกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ได้คาดการณ์แนวโน้มการท่องเที่ยวในปี 2562 โดยการวิเคราะห์อนุกรมเวลา (Time Series) ว่าจะมีรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวไทยเท่ากับ 2.21 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 10 และ 1.12 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 5 ตามลำดับ

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ และอัตราการเข้าพักในจังหวัดเชียงใหม่

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าในปี 2561 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนผู้เยี่ยมชม (Visitor) ทั้งสิ้น 10.84 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.45 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2560 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.33 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.33 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 4.55 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยในปี 2560 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.12 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.83 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2560

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชม (Visitor) สำหรับของปี 2561 นั้น จังหวัดเชียงใหม่มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 108,013 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,943 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.03 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 68,363 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 41,650 ล้านบาท

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ของปี 2561 มีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 76.02

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่

ปี 2561 จำนวนที่พักและห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่ยังคงมีการเติบโต โดย ณ สิ้นปี 2561 เชียงใหม่มีจำนวนที่พัก 855 แห่ง และจำนวนห้องพัก 38,096 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่พักประเภทโรงแรม โดยคิดเป็นสัดส่วน 48.19% ของจำนวนที่พัก และ 67.96% ของจำนวนห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่ ทั้งนี้หากมองในมุมของการเติบโต ปี 2561 จำนวนที่พักเติบโต 1.42% และจำนวนห้องพักเติบโต 0.89%

การท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

การท่องเที่ยวจังหวัดเชียงใหม่ ยังคงมีแนวโน้มการเติบโตที่ดี แต่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 ธุรกิจโรงแรมในเชียงใหม่ ได้รับผลกระทบจากนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลง โดยเฉพาะที่ภูเก็ตเนื่องจากขาดความเชื่อมั่นต่อความปลอดภัยในการท่องเที่ยวไทย เกิดจากภาพลักษณ์การท่องเที่ยวไทยที่เป็นลบตั้งแต่เหตุการณ์เรือล่มที่จ.ภูเก็ต ทำให้นักท่องเที่ยวจีนมองว่าการท่องเที่ยวไทยไม่มีความปลอดภัย ขว่การแพร่ระบาดของไข้เลือดออก

และเหตุการณ์เจ้าหน้าที่ทำร้ายนักท่องเที่ยวจีนที่สนามบินดอนเมือง เป็นข่าวรุนแรงในสื่อออนไลน์จีน อย่างไรก็ตาม การลดลงของกรุ๊ปทัวร์จีนยังไม่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมการท่องเที่ยวของจังหวัดมากนัก เนื่องจากตลาดหลักในช่วงปลายปีเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวไทย รวมถึงนักท่องเที่ยวชาติอื่น เช่น สหรัฐฯ ยุโรป ยังขยายตัวได้ดีขึ้น

ในปี 2562 ผู้ประกอบการในเชียงใหม่ได้มีการปรับตัวโดยจะกำหนดยุทธศาสตร์ทางการจำหน่าย OTA (Online Travel Agency) เน้นตลาดประชุมสัมมนาในประเทศมากขึ้น รวมถึง ตลาดยุโรป สหรัฐฯ ญี่ปุ่น เพื่อทดแทนรายได้ที่ลดลงจากนักท่องเที่ยวจีน และเน้นกลุ่มลูกค้า FIT มากขึ้น

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2559 - ปี 2561

จังหวัดเชียงใหม่	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	398	25,016	404	25,633	412	25,889
รีสอร์ต	165	5,062	166	5,077	167	5,107
เกสท์เฮ้าส์	185	4,020	186	4,098	187	4,122
บังกะโล	3	36	3	36	3	36
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	21	1,249	21	1,249	21	1,249
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	19	968	19	968	19	968
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	15	172	15	172	15	172
อื่นๆ	29	526	29	526	31	553
รวม	835	37,049	843	37,759	855	38,096
อัตราการเติบโต	7.46%	0.67%	0.96%	1.92%	1.42%	0.89%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมชม และรายได้จากผู้เยี่ยมชมจังหวัดเชียงใหม่

เชียงใหม่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราการเข้าพัก													
ปี 2561	90.76	84.57	80.90	78.14	67.53	67.85	68.29	67.02	63.24	69.08	83.12	91.71	76.02
ปี 2560	88.64	82.78	76.85	74.85	65.34	64.78	67.14	65.49	61.76	67.83	81.26	90.37	73.92
จำนวนผู้เยี่ยมชม													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	1.08	0.95	0.96	0.81	0.70	0.66	0.68	0.66	0.61	1.03	1.19	1.49	10.84
ปี 2560	1.04	0.93	0.88	0.78	0.68	0.63	0.67	0.65	0.60	1.01	1.16	1.37	10.39
จำนวนผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	0.77	0.65	0.66	0.57	0.48	0.44	0.42	0.42	0.37	0.79	0.88	1.14	7.59
ปี 2560	0.74	0.63	0.61	0.54	0.47	0.42	0.41	0.41	0.36	0.77	0.85	1.04	7.26
จำนวนผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	0.31	0.30	0.29	0.24	0.22	0.22	0.26	0.24	0.24	0.24	0.31	0.35	3.25
ปี 2560	0.31	0.29	0.27	0.23	0.21	0.22	0.26	0.24	0.23	0.24	0.31	0.32	3.13
รายได้จากผู้เยี่ยมชม													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	11,234	10,218	9,880	7,861	6,826	6,570	7,393	7,206	6,694	9,441	11,078	13,611	108,013
ปี 2560	10,364	9,335	8,840	7,314	6,416	6,051	6,928	6,659	6,196	8,803	10,220	11,942	99,070
รายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	7,040	5,995	6,058	4,955	4,202	3,842	3,755	3,864	3,428	6,517	7,314	9,393	66,363
ปี 2560	6,609	5,618	5,430	4,639	3,965	3,554	3,530	3,557	3,145	6,139	6,811	8,321	61,320
รายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	4,193	4,223	3,822	2,906	2,624	2,728	3,628	3,342	3,267	2,924	3,764	4,218	41,650
ปี 2560	3,755	3,717	3,409	2,675	2,451	2,497	3,398	3,102	3,051	2,664	3,409	3,621	37,750

ที่มา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ต และอัตราการเข้าพักในจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลสถิติด้านท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าในปี 2561 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมชม (Visitor) ทั้งสิ้น 14.38 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.37 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2560 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.64 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.15 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.85 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยในปี 2560 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.22 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.18 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในปี 2560

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) สำหรับ สำหรับปี 2561 นั้น จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 477,324 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 54,311 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.83 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 52,759 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 424,565 ล้านบาท

ในปี 2561 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.51 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 75.71

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ช่วงปี 2559 – 2560 จังหวัดภูเก็ตมีการเติบโตของที่พักค่อนข้างสูง โดยในปี 2560 มีการเติบโตของที่พักถึง 14.23% และการเติบโตของห้องพักจำนวน 17.57% โดยเฉพาะที่พักประเภทเกสท์เฮาส์ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 20% ทั้งจากจำนวนที่พักและจำนวนห้องพัก อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 อุปทานของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต มีการปรับตัวลงเล็กน้อย โดยเป็นการลดลงของจำนวนที่พัก 1.92% และมีการลดลงของจำนวนห้องพักประมาณ 0.91%

แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

จังหวัดภูเก็ตยังคงมีแนวโน้มเติบโตในช่วงครึ่งปีแรก ทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินที่มาลงที่สนามบินภูเก็ต เช่น จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลางและเอเชีย ตะวันออก อย่างไรก็ตามผลกระทบจากเหตุการณ์เรือล่ม ส่งผลให้มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงจากปีก่อน โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสที่ 4

แนวโน้มในปี 2562 คาดว่าภาพรวมธุรกิจท่องเที่ยวจะขยายตัวขึ้นเล็กน้อยจากแนวโน้มการเติบโตของจำนวนนักท่องเที่ยวชาว มาเลเซีย ยุโรป รัสเซีย และอินเดียที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน ถึงแม้ว่าจะยังมีแนวโน้มลดลงจากปีก่อน แต่เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวจากยอดจองห้องพัก และคาดว่าจะปรับตัวได้ดีขึ้น ทางด้านผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในธุรกิจท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต เพราะมีจุดแข็งด้านแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงาม และมั่นใจว่าจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งรายใหม่และรายเก่าได้ไม่ยาก

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดภูเก็ต ปี 2559 - ปี 2561

จังหวัดภูเก็ต	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	701	41,893	789	49,054	771	48,182
รีสอร์ต	468	30,103	521	35,060	514	35,262
เกสท์เฮ้าส์	354	6,390	428	7,686	420	7,585
บังกะโล	91	1,761	104	2,157	102	2,073
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	12	369	13	400	13	400
อพาร์ทเมนต์/แบบอื่น	88	1,949	97	2,490	94	2,428
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	5	25	5	26	5	26
อื่นๆ	3	35	10	153	11	187
รวม	1,722	82,525	1,967	97,026	1,930	96,143
อัตราการเติบโต	N/A	N/A	14.23%	17.57%	-1.92%	-0.91%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมชม และรายได้จากผู้เยี่ยมชมเชิงรวมจังหวัดภูเก็ต

ภูเก็ต	บ.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราการเข้าพัก													
ปี 2561	84.03	90.63	86.76	88.05	69.50	79.88	65.48	64.95	60.80	63.90	74.97	79.53	75.71
ปี 2560	82.61	84.14	81.84	83.64	66.35	77.77	66.79	67.36	65.46	67.87	76.88	81.73	75.20
จำนวนผู้เยี่ยมชม													
(ล้านคน)													
ปี 2561	160	163	163	130	092	124	082	081	078	108	106	150	1438
ปี 2560	155	144	149	121	088	118	083	085	084	114	108	150	1401
จำนวนผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านคน)													
ปี 2561	032	053	047	034	009	030	023	033	027	034	032	051	405
ปี 2560	032	048	045	033	008	029	022	032	026	031	032	050	390
จำนวนผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านคน)													
ปี 2561	128	110	117	096	083	094	059	048	051	074	074	099	1033
ปี 2560	123	097	104	089	080	089	060	053	058	082	077	100	1011
รายได้จากผู้เยี่ยมชม													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	63,611	57,562	59,657	37,052	29,631	37,080	21,437	18,961	19,972	39,648	39,265	53,448	477,324
ปี 2560	54,297	45,680	47,928	31,584	26,200	31,264	20,036	19,108	19,870	39,779	37,396	49,869	423,013
รายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	4,624	7,197	6,345	3,913	1,012	3,489	3,218	4,563	3,561	4,286	4,073	6,477	52,759
ปี 2560	4,194	6,236	5,839	3,548	918	3,181	2,881	4,193	3,353	3,956	3,791	6,020	48,111
รายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	58,987	50,365	53,312	33,139	28,618	33,591	18,218	14,398	16,411	35,361	35,192	46,972	424,565
ปี 2560	50,102	39,444	42,090	28,036	25,282	28,083	17,155	14,916	16,516	35,823	33,604	43,848	374,902

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และอัตราการเข้าพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จากข้อมูลสถิติด้านท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าในปี 2561 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 7.18 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.36 ล้านคน จากช่วงเดียวกันของปี 2560 หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.28 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.33 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 5.88 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยในปี 2560 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.03 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.48 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในปี 2560

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ของปี 2561 นั้น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 42,988 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,392 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.57 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 28,923 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 14,064 ล้านบาท

ในปี 2561 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.94 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 66.84

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ปี 2561 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีที่พักจำนวน 558 แห่ง 17,167 ห้องและมีห้องพักจำนวน ห้อง โดยเติบโตจากปี 2560 1.45% และ 1.57% ตามลำดับ ทั้งนี้หากแบ่งเป็นประเภทของที่พัก พบว่าที่พักประเภทโรงแรมมีจำนวนที่พักและห้องพักสูงสุด ได้แก่ 195 แห่ง และ 9,564 ห้อง คิดเป็นสัดส่วน 34.95% และ 55.71% ตามลำดับ ขณะที่ที่พักประเภทรีสอร์ทและเกสต์เฮาส์มีจำนวนรองลงมาเป็นลำดับที่ 2 และ 3

แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

การท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตขึ้นจากปีที่ผ่านมา และไม่ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวจีนเนื่องจากนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักของจังหวัดประจวบฯเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยในปี 2562 ทาง ททท.สำนักงานประจวบฯ ได้จัดโครงการ “Amazing Thailand Go Local” ที่มุ่งเน้นการส่งเสริมการท่องเที่ยวในแง่มุมใหม่ๆ ส่งเสริมนักท่องเที่ยวกลุ่มศักยภาพให้มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้น รวมทั้งการสร้างสรรค content ใหม่ๆ เพื่อกระตุ้นนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในจังหวัด ประจวบฯ

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี 2559 - ปี 2561

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	186	8,878	193	9,392	195	9,564
รีสอร์ต	184	4,883	186	4,937	191	5,020
เกสท์เฮ้าส์	87	989	87	989	87	989
บังกะโล	60	969	60	969	60	969
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	3	110	3	110	3	110
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	4	109	5	234	5	234
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	4	18	4	18	4	18
อื่นๆ	12	253	12	253	12	263
รวม	540	16,209	550	16,902	558	17,167
อัตราการเติบโต	N/A	N/A	1.85%	4.28%	1.45%	1.57%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมชมและรายได้จากผู้เยี่ยมชมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ผู้เกิด	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราการเข้าพัก													
ปี 2561	84.03	90.63	86.75	88.05	69.50	79.88	65.48	64.95	60.80	63.90	74.97	79.53	75.71
ปี 2560	82.61	84.14	81.84	83.64	66.35	77.77	66.79	67.36	65.46	67.87	76.88	81.73	75.20
จำนวนผู้เยี่ยมชม													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	160	163	163	130	0.92	124	0.82	0.81	0.78	1.08	1.06	1.50	14.38
ปี 2560	155	144	149	121	0.88	118	0.83	0.85	0.84	1.14	1.08	1.50	14.01
จำนวนผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	0.32	0.53	0.47	0.34	0.09	0.30	0.23	0.33	0.27	0.34	0.32	0.51	4.05
ปี 2560	0.32	0.48	0.45	0.33	0.08	0.29	0.22	0.32	0.26	0.31	0.32	0.50	3.90
จำนวนผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	1.28	1.10	1.17	0.96	0.83	0.94	0.59	0.48	0.51	0.74	0.74	0.99	10.33
ปี 2560	1.23	0.97	1.04	0.89	0.80	0.89	0.60	0.53	0.58	0.82	0.77	1.00	10.11
รายได้จากผู้เยี่ยมชม													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	63.611	57,562	59,657	37,052	29,631	37,080	21,437	18,961	19,972	39,648	39,265	53,448	477,324
ปี 2560	54,297	45,680	47,928	31,584	26,200	31,264	20,036	19,108	19,870	39,779	37,396	49,869	423,013
รายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทย													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	4,624	7,197	6,345	3,913	1,012	3,489	3,218	4,563	3,561	4,286	4,073	6,477	52,759
ปี 2560	4,194	6,236	5,839	3,548	918	3,181	2,881	4,193	3,353	3,956	3,791	6,020	48,111
รายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ													
(ล้านบาท)													
ปี 2561	58,987	50,365	53,312	33,139	28,618	33,591	18,218	14,398	16,411	35,361	35,192	46,972	424,565
ปี 2560	50,102	39,444	42,090	28,036	25,282	28,083	17,155	14,916	16,516	35,823	33,604	43,848	374,902

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

-ไม่มี

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- (1) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ กท. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนด สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฏ หรือ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฏ หรือข้อกำหนด นั้น

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
 - (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
 - (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
 - (6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
 - (7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ กว. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คบัตรเครดิตเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (10) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการคำนวณในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี (1)	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 6,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน
5.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา กรณีที่มีการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง หรือกรณีอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกร คุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	กรณีเสนอขายครั้งแรก: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ หรือ ตามมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อการแปลงสภาพ กรณีที่มีการเพิ่มทุน: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ กรณีอื่น ๆ: ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากองค์กร DRET	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
7.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์: สำหรับการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก และสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนขององค์กรทรัสต์ในคราวต่อ 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 และค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขาย หน่วยทรัสต์ ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง องค์กรทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเสนอขาย หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดทำเอกสาร ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้ง องค์กรทรัสต์ และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
13.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด	รายปี

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
14.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และการตรวจสอบภายในของกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15.	ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
17.	ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ 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 หรือนกวิจัย	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
20.	ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าใช้จ่ายในการบริหารซ่อมแซม ดูแลบำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่มมูลค่า และปรับแบบ ภูมิทัศน์ หรือ ภูมิสถาปัตย์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากองค์กร DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่องค์กร ลงทุนไว้หรือมีไว้		
22.	ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย อุบัติ และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินขององค์กร เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสถานะของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน/ผู้ถือหุ้นองค์กร โดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ/โดยองค์กรหรือผู้จัดการองค์กร	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยหน่วยองค์กร และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยองค์กร ใบองค์กร ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับองค์กร และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหุ้นองค์กร	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
28.	ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยหน่วยองค์กร รายงานผู้ถือหุ้นองค์กร รายงานประจำปี ปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากองค์กร DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
29.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหุ้นองค์กร	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือ จัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร 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 ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นองค์กร การขอมติผู้ถือหุ้นองค์กร การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
33.	ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นองค์กร ค่าเอกสารการลงบัญชีองค์กร ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำทะเบียน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินขององค์กรโดยองค์กร และ/หรือ ผู้จัดการองค์กร เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึด	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองกริสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการทำการธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
	กรณียสิข ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของกริสต์/ผู้จัดการกองกริสต์ที่ฟ้องร้องให้กริสต์/ผู้จัดการกองกริสต์ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากกริสต์/ผู้จัดการกองกริสต์ เพื่อประโยชน์ของ ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาลค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น		
35.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองกริสต์ ในส่วนที่เก็บจากค่าสินไหมทดแทนที่กองกริสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
37.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองกริสต์ หรือเปลี่ยนแปลงกริสต์หรือผู้จัดการกองกริสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจตรากรณียสิข	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองกริสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

(1) สำหรับปี 2561 และปี 2562 ผู้จัดการกองกริสต์จะคิดค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองกริสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่ากรณียสิขรวมของกองกริสต์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

21 กุมภาพันธ์ 2562

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149 , 6151 , 6446

1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430
1 Empire Tower, 32nd Fl., South Sathorn Rd., Yannawa, Sathorn, Bangkok, 10120, Thailand Tel. +66 2686 6100 Fax. +66 2670 0430

เลขประจำตัวผู้เสียภาษี 0107545000373 website : www.ktam.co.th

บคจ. กท.012-1/2556

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองกรรสต์กับผู้จัดกรกรรสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดกรกรรสต์และความเห็นของผู้จัดกรกรรสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกรรสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดุสิต ไทยพีร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (DTPP)	กองกรรสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการเช่าโครงการระหว่างโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ระหว่างกองกรรสต์รวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ DTPP	โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่จะนำมาให้เช่าช่วงแก่บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อใช้จัดหาประโยชน์ จากค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว	- การได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพ กองกรรสต์รวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ซึ่งเป็นไปตามสัญญาทอสิทธิ และสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ที่เป็นสัญญาและข้อตกลงปกติสำหรับกระบวนการแปลงสภาพ - ทั้งนี้ กองกรรสต์ จะไม่ได้มีการชำระราคาเพิ่มเติมให้แก่ DTPP แต่อย่างใด
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด (DMCO)	DMCO เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองกรรสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก	- การนำทรัพย์สินหลักของกองกรรสต์ ออกให้เช่าแก่ DMCO มีความสมเหตุผลเนื่องมาจาก DMCO เป็น บริษัท ย่อย ของ DTC ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี - กองกรรสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	- ค่าเช่าที่กองกรรสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุน อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองกรรสต์จะได้รับจะไม่น้อยกว่าค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กำหนดในสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่าและกองกรรสต์รวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (ก่อนการแปลงสภาพ) ทั้งยังสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของกรรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกรรสต์สินประเภทโรงแรมที่

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ฤๅติธรมี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“DTPR” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)	กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง DTPR เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการใช้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า	กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรรูป) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แบ่งส่วนหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ กว. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม - 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 และเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์รวม DTCPF (ก่อนการแปลงสภาพ)
		- กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี - ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อย ของ DTC โดย DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย DTC มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโรงแรม มาเกินกว่า 69 ปี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยเหลือสนับสนุนการดำเนินงานที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เป็นอย่างดี	

คิตบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			- ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee) - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เก็บร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง กับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เก็บร้อยละ 100 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ : ไม่เก็บร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โดยค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีค่าน้อยกว่าค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่ง

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
			ทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องที่เหมาะสม - สำหรับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ("DTC")	กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตลาดกองทรัสต์ระหว่างกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดุสิตธานี และ DTC ซึ่งข้อตกลงการดำเนินการมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้ - การปฏิบัติตามสัญญาเช่าและ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน DMCO - การดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม - อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดุสิตธานี - การประกอบธุรกิจแบ่งปัน	- ข้อตกลงการดำเนินการต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างดี และเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางประโยชน์ระหว่าง DTC และกองทรัสต์ และให้สิทธิแก่กองทรัสต์ ในการขายการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มดุสิตธานีตามเงื่อนไขที่ระบุภายใต้สัญญาตลาดกองทรัสต์	- ข้อตกลงการดำเนินการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ข้อตกลงการกระทำดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจ มีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
	- สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับ การลงทุน (Right of First Refusal)		

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและคำอธิบายของ ผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 227.23 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 226.34 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 0.89 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

โรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2561 ที่ร้อยละ 68.96 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.79 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 4,873.86 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 110.71 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,361.17 บาท เทียบกับ 3,148.79 บาทในปี 2560 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากจำนวนห้องพักที่ได้มีการปรับปรุงซ่อมแซมครั้งใหญ่ในปีก่อนได้กลับมาเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบ ขณะที่กลุ่มลูกค้ารัสเซียและยุโรปเริ่มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2561 ที่ร้อยละ 67.71 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.24 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 3,015.26 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 139.25 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,041.74 บาท เทียบกับ 2,033.85 บาทในปี 2560 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้น เนื่องจากการลดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยตามแผนของผู้บริหารโรงแรมที่ต้องการบริหารจัดการรายได้ค่าห้องพักของโรงแรมให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยมีการตั้งราคาที่นำดึงดูดและเน้นลูกค้าที่มาเป็นกลุ่มมากขึ้นโดยได้คำนึงถึงการบริหารอัตรารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในโรงแรมทั้งหมด (REVPAR) ให้ปรับตัวสูงขึ้น

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2561 ที่ร้อยละ 80.77 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.19 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,617.13 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 214.52 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 2,113.78 บาท เทียบกับ 2,225.16 บาทในปี 2560 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวลดลง เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเข้าพัก มีจำนวนลดลง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน ซึ่งสาเหตุเกิดจากอุบัติเหตุเรือล่มที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวของประเทศไทย ทางผู้บริหารโรงแรมจึงได้มีการปรับลดอัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้กลับมาใช้บริการ

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 41.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.32 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นและการจ่ายผลประโยชน์ จำนวน 16.35 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 21.54 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 3.74 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2561 กับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงในหนังสือชี้ชวน (“งบประมาณการ”) นั้น กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2561 จำนวน 185.61 ล้านบาท น้อยกว่าประมาณการจำนวน 6.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.37 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ของโรงแรมภายใต้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสาเหตุดังต่อไปนี้ (1) ผลกระทบจากอุบัติเหตุเรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวจีนซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักลดลง ทำให้ส่งผลกระทบต่อตรงกับรายได้ของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต (2) การปรับปรุง/ซ่อมแซมทรัพย์สินหลักครั้งใหญ่ของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต (3) การอ่อนค่าของเงินตราต่างประเทศ จากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของหลายประเทศที่ได้รับผลกระทบจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน เมื่อสุทธิตามรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุน การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2561 จะน้อยกว่าประมาณการจำนวน 11.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 6.18

เพื่อเป็นการตอบแทนผู้ถือหุ้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติที่จะเสนอจ่ายเงินปันผล ในอัตราหน่วยละ 0.3043 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นของผลประกอบการตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้ง จนถึง มิถุนายน 2561 โดยจ่ายเงินปันผลในวันที่ 31 สิงหาคม 2561

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 4,382.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.87 จากปี 2560 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 4,339.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ส่วนใหญ่มาจากการปรับปรุงทรัพย์สินของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และการซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 3 แห่ง ส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมจำนวน 35.49 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากจ่ายชำระเจ้าหนี้งานปรับปรุงโรงแรม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 653.87 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14.9 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม โดยรายการสำคัญได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 599.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 วัตถุประสงค์หลักของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้แก่ (1) เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนในการแลกกับทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (2) เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนสำหรับงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่าภูเก็ต เจ้าหนี้อื่นจำนวน 51.55 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36 จากปีก่อนหน้า สาเหตุมาจากเจ้าหนี้งานปรับปรุงที่ลดลง

สินทรัพย์สุทธ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธจำนวน 3,728.20 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 3,656.05 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2561 จำนวน 180.21 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลของผลประโยชน์การตั้งแต่ตั้งกองทรัสต์จนถึงมิถุนายน 2561 คิดเป็นจำนวน 124.58 ล้านบาท ทำให้เหลือกำไรสะสมจำนวน 72.15 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 9.1065 บาทต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 50th-51st Floors
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000, Fax +66 2677 2222

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000 แฟกซ์ +66 2677 2222

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวม และในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 ของงบการเงิน	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า กำหนดโดยวิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับ การคาดการณ์ผลกระทบของการของโรงแรมแต่ละแห่ง โดยกองทรัสต์ได้ใช้มูลค่ายุติธรรมจากผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกให้เป็นผู้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญเป็นผลให้เกิดความเสี่ยงต่อมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าพิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง ทดสอบการคำนวณ และสุ่มทดสอบเอกสารประกอบรายการเงินลงทุนที่เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น



ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิก หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยซึ่งผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์



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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณพร จงพิระเดชานันท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

6 กุมภาพันธ์ 2562

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 4,344 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ			
4,173 ล้านบาท ณ 31 ธันวาคม 2560)			
	5	4,339,997,218	4,172,773,799
เงินฝากธนาคาร	4, 6	35,486,523	164,761,776
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,475,458	1,139,695
สินทรัพย์อื่น		5,110,017	5,616,555
รวมสินทรัพย์		<u>4,382,069,216</u>	<u>4,344,291,825</u>
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น			
		51,553,126	81,308,594
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	3,086,932	1,177,466
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		133,590	349,696
เงินกู้ยืมระยะยาว	7	599,095,123	588,889,209
รวมหนี้สิน		<u>653,868,771</u>	<u>671,724,965</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u>3,728,200,445</u>	<u>3,672,566,860</u>
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8	3,656,050,621	3,656,050,621
กำไรสะสม	8	72,149,824	16,516,239
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 9.1065 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ			
8.9706 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คำนวณจาก			
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด จำนวน 409,400,000 หน่วย)		<u>3,728,200,445</u>	<u>3,672,566,860</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินทางการเงินของหน่วยงานราชการและนิติการแผ่นดิน
งบประมาณรายจ่ายอุดหนุน

ประเภทเงินทุน	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 5)				
1. โครงการโรงพยาบาลสุราษฎร์ธานี ภูเก็ต	3,028,621,720	3,030,057,486	2,879,281,645	2,879,281,645
ที่ดิน 3 แปลง ภูเก็ต				
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อากาศ และอุปกรณ์				
2. โครงการโรงพยาบาลสุราษฎร์ธานี ภูเก็ต	405,124,306	398,896,705	401,135,293	401,135,293
ที่ดิน 3 แปลง ภูเก็ต				
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อากาศ และอุปกรณ์				
3. โครงการโรงพยาบาลสุราษฎร์ธานี ภูเก็ต	910,226,261	911,043,017	892,356,851	892,356,851
ที่ดิน 3 แปลง ภูเก็ต				
กรรมสิทธิ์ที่ดิน อากาศ และอุปกรณ์				
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	4,343,972,287	4,339,997,208	4,172,773,789	4,172,773,789
เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	10	10	10	10
บริษัท สุราษฎร์ธานี จำกัด				
รวมเงินลงทุนในหุ้นสามัญ	10	10	10	10
รวมเงินลงทุน	4,343,972,297	4,339,997,218	4,172,773,799	4,172,773,799
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2561
	หมายเหตุ	(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	226,337,361	19,012,097
ดอกเบี้ยรับ		855,774	18,269
รายได้อื่น		37,830	220,967
รวมรายได้		227,230,965	19,251,333
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4, 10	6,706,495	437,566
ค่าธรรมเนียมทรีดตี	4, 10	5,948,529	441,066
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	2,031,868	128,245
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,658,754	133,500
ค่าใช้จ่ายอื่น		3,736,204	181,383
ต้นทุนการเงิน		21,539,963	1,413,334
รวมค่าใช้จ่าย		41,621,813	2,735,094
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		185,609,152	16,516,239
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		(1,420,068)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน			
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	5	(3,975,079)	-
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุนสุทธิ		(5,395,147)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		180,214,005	16,516,239

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับปีสิ้นสุด หมายเหตุ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี / งวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	185,609,152	16,516,239
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(1,420,068)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(3,975,079)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	180,214,005	16,516,239
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายระหว่างงวด		
จำนวน 409,400,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 8.9302 บาท	-	3,656,050,621
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	9 (124,580,420)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี / งวด	55,633,585	3,672,566,860
สินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	3,672,566,860	-
สินทรัพย์สุทธิปลายปี / งวด	3,728,200,445	3,672,566,860

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม
งบกระแสเงินสด

		สำหรับระยะเวลาตั้งแต่	
		วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560	
		(วันจัดตั้ง) ถึง	
สำหรับปีสิ้นสุด		วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
หมายเหตุ	วันที่ 31 ธันวาคม 2561	วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	180,214,005	16,516,239	
รายการปรับปรุง			
ต้นทุนทางการเงิน	21,539,963	1,413,334	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(335,763)	105,438	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(173,186,190)	(11,773,799)	
การขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,987,692	-	
เงินสดจ่ายเพื่อรับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุน	-	(440,000,000)	
เงินสดรับโอนจากกองทุน	-	31,590,000	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	3,975,079	-	
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	506,538	(1,589,540)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	6,563,701	(422,714,099)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายดอกเบี้ย	(21,464,448)	(1,413,334)	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	16,130,914	588,889,209	
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว	(5,925,000)	-	
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(124,580,420)	-	
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไปใน) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	(135,838,954)	587,475,875	
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(129,275,253)	164,761,776	
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี / งวด	164,761,776	-	
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี / งวด	35,486,523	164,761,776	
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561	สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(บาท)	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด	8.9706	-
บวก รับโอนสินทรัพย์สุทธิจากกองทุน	-	8.9302
รายได้จากกิจกรรมการลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4534	0.0404
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเงิน	(0.0035)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเงิน	(0.0097)	-
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(0.3043)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี / งวด	<u>9.1065</u>	<u>8.9706</u>
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		
ต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	4.84%	-
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี / งวด (บาท)	3,728,200,445	3,672,566,860
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	0.011	0.001
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย ระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)	0.050	0.005
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (ร้อยละ)*	0.046	0.003
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถ่วงเฉลี่ยระหว่างปี / งวด (บาท)	3,737,397,788	3,672,566,860

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี / งวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุน โดยมีสัญญาขาย
คืนหรือซื้อคืนและคำนวณ โดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี / งวด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
6	เงินฝากธนาคาร
7	เงินกู้ระยะยาว
8	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
9	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
10	ค่าใช้จ่าย
11	เครื่องมือทางการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทุนรวม”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุน ตามหนังสือเลขที่ กสด. จค. 2047/2560 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 เรื่องการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท คฤหาสน์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 30.02

บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ชองกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

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

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ในบางเรื่อง ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สต็อกเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เห็นเป็นหลักฐาน ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าและสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์รวมถึง สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงแรม ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

วิธีดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาอย่างน้อยทุกสองปีนับจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น

เงินลงทุนในหุ้นสามัญแสดงในราคาทุน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(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 ซึ่งรายได้ค่าเช่าเหล่านั้นเกิดขึ้น

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ช) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ซ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ณ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท ดุสิตไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่า และ/หรือ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	จัดการกองทุน	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	จัดการทรัพย์สิน	เป็นทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ และให้บริการเงินฝากธนาคาร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.375
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า		
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	226,337	19,012
ดอกเบี้ยรับ		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	83	5
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท ดุสิตธานี หรือเพอร์ดีส์ รีท จำกัด	6,706	438
ค่าธรรมเนียมทรัสต์		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	5,949	441
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้		
	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	29,779	15,862

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัท ดุสิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	39,914	46,100
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,353	462
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	1,173	459
รวม	2,526	921

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ที่ลงทุนรวมได้ลงทุนเป็นครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม 3 แห่ง ซึ่ง ณ วันที่รับโอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต มีรายละเอียดดังนี้
 - ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 2,801 ล้านบาท
 - ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังครุ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 68 ล้านบาท
- 2) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ มีรายละเอียดดังนี้
 - ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 387 ล้านบาท
 - ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังครุ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 14 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

3) ลงทุนในโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ ห้วยหิน มีรายละเอียดดังนี้

- รับโอนสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลา 30 ปีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมคฤหาสน์ ห้วยหิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คฤหาสน์ ไทย พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม ระยะเวลาตามสัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี) โดยมูลค่าลงทุนรวมเป็นจำนวนเงินจำนวน 839 ล้านบาท
- ลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดเครื่องครัว และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมคฤหาสน์ ห้วยหิน รวมเป็นเงินจำนวน 52 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นทั้งหมดออกให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการ โรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท คฤหาสน์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คฤหาสน์ จำกัด (มหาชน)

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

1. ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท
2. ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 สำหรับโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ ลาгуна ภูเก็ต โครงการ โรงแรมคฤหาสน์ห้วยหิน และโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ดิว เชียงใหม่ โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 4,161 ล้านบาท

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 สำหรับโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ดิว เชียงใหม่ และวันที่ 25 ตุลาคม 2561 สำหรับโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ ลาгуна ภูเก็ต และโครงการ โรงแรมคฤหาสน์ห้วยหิน โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 4,315 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2560 (วันรับโอนสินทรัพย์สุทธิ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม / 8 ธันวาคม	4,172,774	4,161,000
บวก เพิ่มขึ้นจากส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	173,186	11,774
หัก จำหน่ายส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	(1,988)	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	(3,975)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>4,339,997</u>	<u>4,172,774</u>

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมอสังหาริมทรัพย์ ลาภาน่า ภูเก็ต ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

6

	อัตราดอกเบี้ย		เงินต้น	
	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละ)		(พันบาท)	
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	1	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	0.375	29,778	15,862
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	0.125 - 0.400	0.125 - 0.400	5,691	148,899
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	0.850	-	17	-
รวม			<u>35,487</u>	<u>164,761</u>

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เป็นสกุลเงินบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

7 เงินกู้ระยะยาว

กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยส่วนหนึ่งนำมาใช้เพื่อรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินจากกองทุนรวมพร้อมกับหน่วยทรัสต์ และอีกส่วนหนึ่งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 48 งวด เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนเมษายน 2561 และชำระดอกเบี้ยแบบรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาภาน่า ภูเก็ต โดยกำหนดวงเงินจำนวนเท่ากับ 790 ล้านบาท และมีระยะเวลาจำนวน 12 ปี

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนทางการเงิน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และสำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม / 29 พฤศจิกายน	588,889	-
เพิ่มขึ้น	16,131	588,889
ลดลง	(5,925)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>599,095</u>	<u>588,889</u>

เงินกู้ระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	2561	2560
	(พันบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	25,675	5,925
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี แต่ไม่เกินห้าปี	197,500	163,925
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	375,920	419,039
รวม	<u>599,095</u>	<u>588,889</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

8 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	มูลค่า	2561		2560	
	หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันหน่วย / พันบาท)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม /					
8 ธันวาคม (วันรับโอน					
สินทรัพย์สุทธิ)					
- หน่วยลงทุน	8.9302	409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม /					
8 ธันวาคม (วันรับโอน					
สินทรัพย์สุทธิ)					
- หน่วยลงทุน	8.9302	409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้					
		หมายเหตุ	2561	2560	
			(พันบาท)		
กำไรสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม / 29 พฤศจิกายน			16,516	-	
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด			180,214	16,516	
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์		9	(124,580)	-	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			72,150	16,516	

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ได้แก่

10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

10.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

10.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

10.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้ง) -				
31 ธันวาคม 2560	2 สิงหาคม 2561	31 สิงหาคม 2561	0.0403	16,499
1 มกราคม 2561 - 30 มิถุนายน 2561	2 สิงหาคม 2561	31 สิงหาคม 2561	0.2640	108,081
รวม				124,580

10 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ยกเว้นปี 2561 และ 2562 จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ตามข้อกำหนดของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

11 เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดอกเบี้ยเงินกู้และกระแสเงินสดของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่าจากคู่สัญญา

กองทรัสต์มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ มีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพียงรายเดียว ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกองทรัสต์ กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น



บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

เลขที่ 319 อาคารจตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ 02-200-999 ต่อ 3680-3684 | อีเมล IR@dtcreit.com | เว็บไซต์ www.dtcreit.com