



STEPPING FORWARD 

2019

ANNUAL REPORT

Dusit Thani Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust



**STEPPING
FORWARD**





สารบัญ

004

สารจากประธานกรรมการ

006

ข้อมูลการดำเนินงานที่สำคัญ

007

ข้อมูลการเงินที่สำคัญ

008

ข้อมูลของกองทรัสต์

011

ทรัสต์

013

ผู้จัดการกองทรัสต์

015

คณะกรรมการบริษัท

025

โครงสร้างการจัดการ

027

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

031

รายละเอียดทรัพย์สิน

037

รายละเอียดการกู้ยืมเงิน

041

ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม

057

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

067

ความเห็นของทรัสต์

068

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์

073

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

078

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

083

งบการเงิน



สารจากประธานกรรมการ



เรียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

แม้เป็นเพียงการเข้าสู่ปีที่สองของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่ความมุ่งมั่นของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เคยหยุดนิ่ง และในปี 2562 ถือเป็นอีกปีที่ กองทรัสต์ดุสิตธานี มีการเติบโตอย่างก้าวกระโดดในหลายมิติทั้งด้านการลงทุนซื้อทรัพย์สินใหม่ในต่างประเทศเข้ามาเพิ่ม การปรับปรุงภาพลักษณ์โรงแรมดุสิตธานี หัวหินครั้งใหญ่ และการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านต่างๆ เพื่อที่จะสร้างความเติบโตและผลตอบแทนที่สม่ำเสมอในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์แห่งแรกที่ลงทุนซื้อทรัพย์สินในต่างประเทศ ในปี 2562

นอกจากโรงแรมทั้ง 3 แห่งที่อยู่ภายใต้กองทรัสต์แล้ว กล่าวคือ โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต โรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน และโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์มุ่งแสวงหาการลงทุนในโรงแรมแห่งใหม่อย่างต่อเนื่องทั้งในและต่างประเทศ จนตกผลึกและเล็งเห็นว่าโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์ เป็นโรงแรมที่มีคุณภาพ และมีศักยภาพในการหารายได้ที่เหมาะสมจะลงทุนซื้อเข้ามาเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ตั้งอยู่ในบนหมู่เกาะที่ได้รับการรับรองจากยูเนสโก ให้เป็นเขตสงวนชีวมณฑล (UNESCO Biosphere Reserve) แห่งแรกและแห่งเดียวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ใช้เวลาเดินทางเพียง 35 นาทีจากเมืองหลวงมาเล่ มีอัตราการเข้าพักสูงอย่างต่อเนื่อง โดย ธุรกรรมการลงทุนซื้อทรัพย์สินแห่งแรกในต่างประเทศเกิดขึ้นในปลายเดือนกันยายน 2562 มูลค่าลงทุนสุทธิ 2,368 ล้านบาท ได้ประสบความสำเร็จอย่างดียิ่ง

มุ่งพัฒนาเสริมศักยภาพทรัพย์สินเดิม

ผู้จัดการกองทรัสต์มองเห็นถึงความจำเป็นที่ต้องปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เพื่อเสริมศักยภาพในการแข่งขันทางการตลาด ด้วยเหตุนี้ ในปีนี้ โรงแรมดุสิตธานี หัวหินจึงมีการ

ปรับปรุงห้องพักครั้งใหญ่ จำนวน 200 ห้อง เริ่มตั้งแต่เดือน พ.ค. ถึง ธ.ค. 2562 ในขณะที่ห้องพักส่วนที่เหลือ ห้องจัดเลี้ยง พิธีเนส และงานระบบอื่นๆ จะเริ่มทยอยทำในปี 2563 โรงแรมดุสิตธานี หัวหินเป็นสถานที่พักตากอากาศที่เป็นที่ชื่นชอบทั้งชาวไทยและต่างประเทศ เคยได้รับรางวัล Global Winner of World Luxury Diplomatic Hotel (โรงแรมสำหรับการประชุมองค์กรนานาชาติและเชื่อมความสัมพันธ์ระดับประเทศยอดเยี่ยมของโลก) ติดต่อกันถึง 7 ปี ขณะที่โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า



ภูเก็ต ที่เพิ่งปรับปรุงช่วงระหว่างปี 2560-2561 กำลังทยอยรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากรูปลักษณะใหม่ที่ดินสมัยแต่ยังคงเอกลักษณ์ความเป็นไทยตามแบบฉบับดุสิต

การบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ

เศรษฐกิจโลกขยายตัวค่อนข้างต่ำจากความไม่แน่นอนมาตรการกีดกันทางการค้าและเงินบาทแข็งค่าตั้งแต่ต้นปี ปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวอย่างมาก ส่งผลให้เศรษฐกิจปี 2562 เติบโตเพียงร้อยละ 2.4 ต่ำกว่าคาดการณ์เดิมที่ร้อยละ 2.6 อย่างไรก็ตามก็ดึงดูดกลุ่มผู้บริหารโรงแรมสามารถปรับกลยุทธ์ และบริหารต้นทุนโรงแรมอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้รายได้รวมของกองทรัสต์เป็น 288.78 ล้านบาท เติบโตในอัตราร้อยละ 27 จากปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งนั้นเป็นผลจากการเปิดให้บริการของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต อย่างเต็มที่หลังจากงานปรับปรุงห้องพักเสร็จสมบูรณ์แล้วในต้นปี 2562 และ การรับรู้รายได้ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี

ทั้งหมดนี้ เป็นอีกก้าวที่มั่นคงของกองทรัสต์ดุสิตธานี ในเส้นทางการเติบโตอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน ในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร ขอขอบพระคุณลูกค้าที่ให้ความไว้วางใจสนับสนุนในบริการของโรงแรมทั้ง 4 แห่ง ขอขอบคุณพนักงานทุกท่านที่ร่วมกันทำงานอย่างหนักเพื่อตอบสนองความต้องการของแขกผู้เข้ามาใช้บริการอย่างดีที่สุด และขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านในความมั่นใจและไว้วางใจกับกองทรัสต์ DREIT ความไว้วางใจของท่านเป็นพลังสำคัญ ที่ทำให้เราไม่หยุดที่จะทุ่มเทร่างกายและแรงใจ นำพากองทรัสต์เติบโตไปสู่ระดับสากล และที่สำคัญเราจะดูแลและตอบแทนผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้องทุกคนอย่างเต็มที่

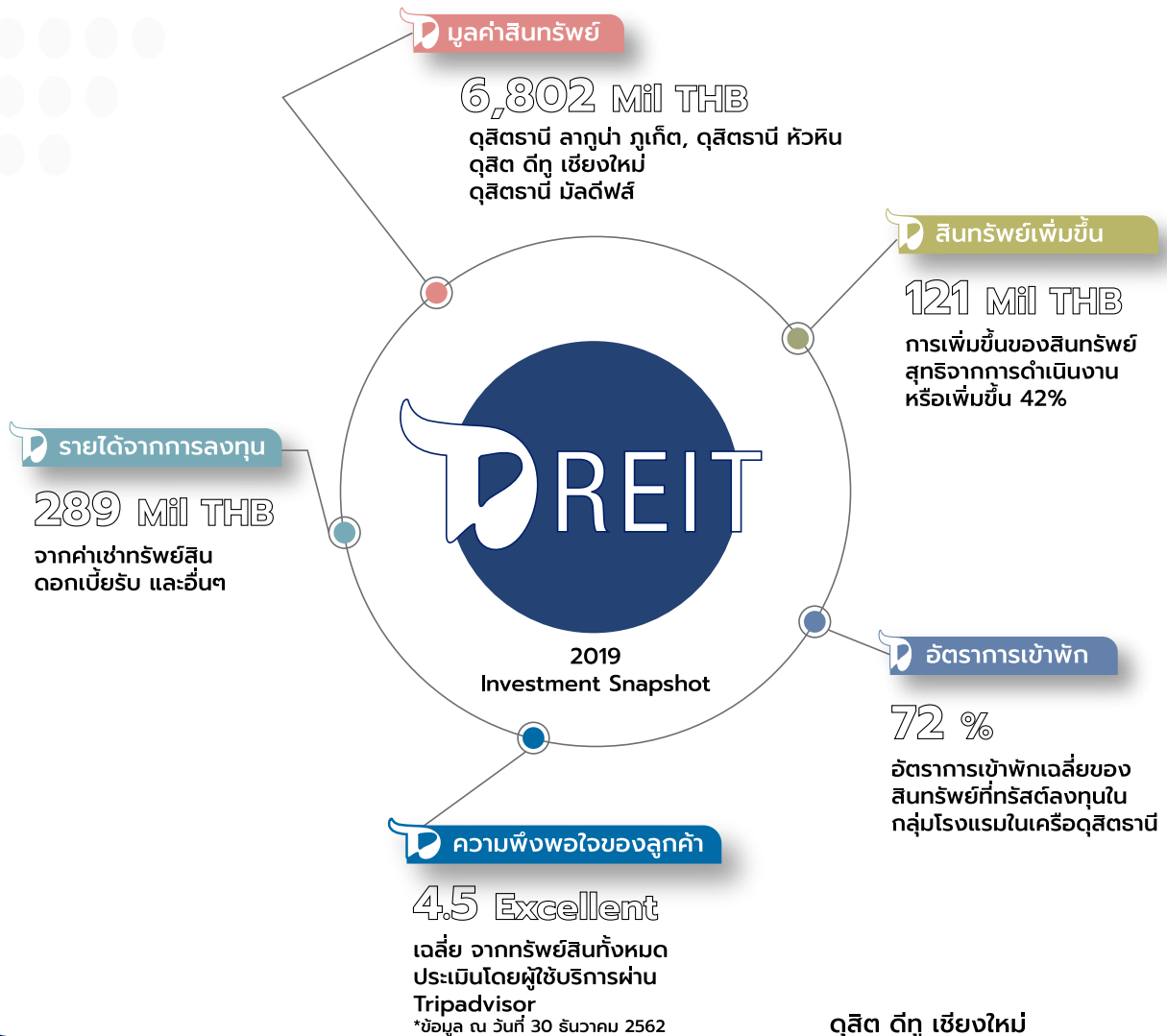
นายชินนิต โทณวนิก

ประธานกรรมการ

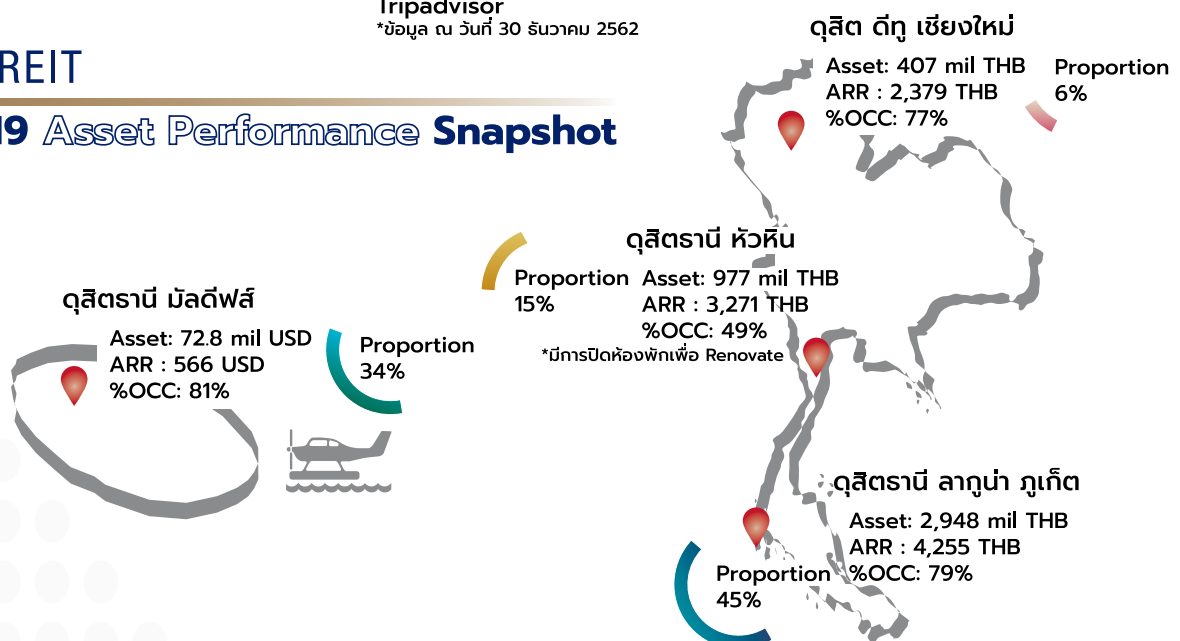
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด



2019 Investment Snapshot



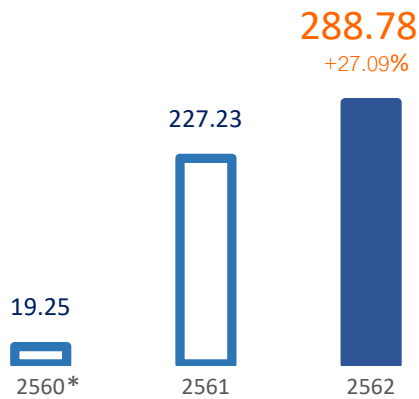
2019 Asset Performance Snapshot



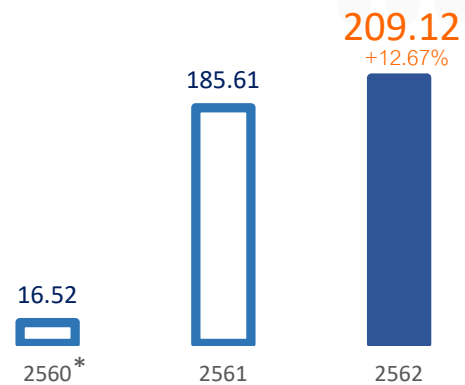


ข้อมูลสำคัญทางการเงินที่สำคัญ

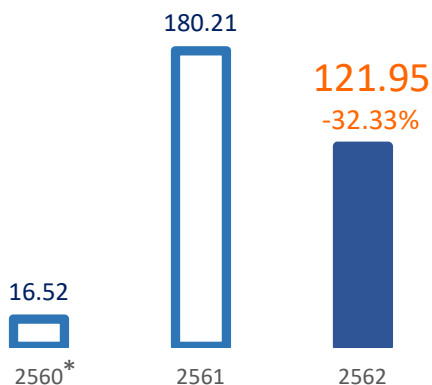
รายได้รวม (ล้านบาท)



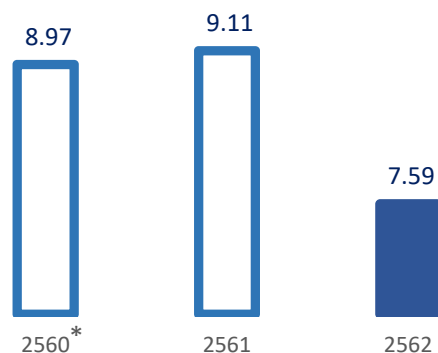
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)



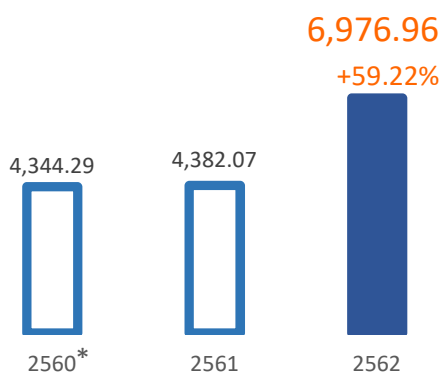
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)



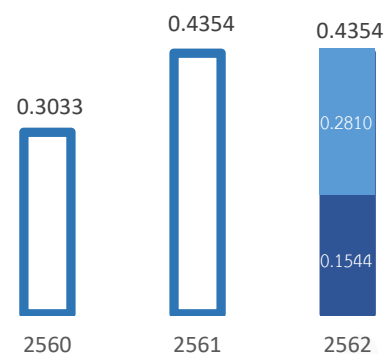
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)



สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)



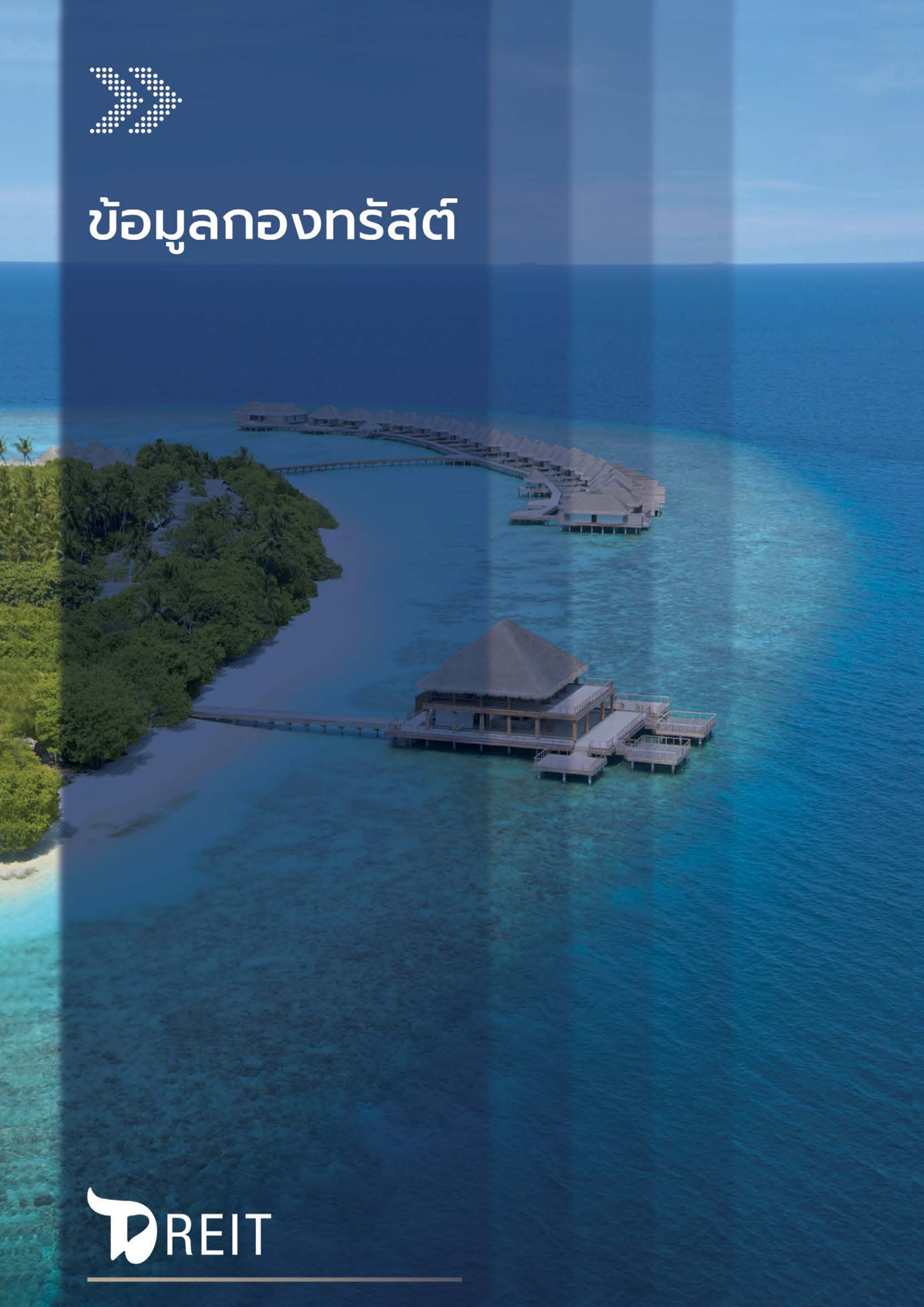
เงินจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



*กองทรัสต์ แปลงสภาพ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560



ข้อมูลกองทรัสต์





ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี (“กองทรัสต์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Dusit Thani Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	DREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดุสิตธานี ฟรีโฮลด์และลีเซโฮลด์ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	5,407,735,620.46 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน	ที่ตั้ง	มูลค่าประเมินทรัพย์สินประจำปี	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	อ.ถลาง จ.ภูเก็ต	2,947.7 ล้านบาท	3,058.2 ล้านบาท
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	977.4 ล้านบาท	1,061.1 ล้านบาท
โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	กรรมสิทธิ์	อ.เมือง จ.เชียงใหม่	406.9 ล้านบาท	409.7 ล้านบาท
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารอุปกรณ์	เกาะมุดดูห์ ประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์	72.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	2,368.6 ล้านบาท



วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่กำหนด

อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

รายชื่อผู้ถือหน่วย 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (30 ธันวาคม 2562)

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย	สัดส่วนการถือหน่วย(ร้อยละ)
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	213,622,668	30.02
สำนักงานประกันสังคม	180,826,930	25.41
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	25,900,091	3.64
บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	23,035,488	3.24
กองทุนเปิดทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	13,751,000	1.93
บริษัททิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,000,000	1.69
BBHISL NOMINEES LIMITED	10,462,200	1.47
กองทุนเปิดวรรณ พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	5,520,613	0.78
กองทุนเปิดแอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	4,597,300	0.65
กองทุนเปิดแอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้	3,767,500	0.53



ทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
ติดต่อ	โทรศัพท์: 0-2686-6100 โทรสาร: 0-2670-0430 อีเมล: bdreit@ktam.co.th เว็บไซต์: www.ktam.co.th
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท

โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ธนาकार กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,886	99.99
2	นายวราวุธ เจียรประมุข	1	0.00
3	นางสาวหทัยวรรณ มากทอง	1	0.00
รวม		19,999,888	100.00

หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้แก่

- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง



- (3) เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่นำไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (4) เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- (5) หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับของเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์จากสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

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



ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขที่ 319 อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท แขวงปทุมวัน

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

เลขทะเบียนบริษัท

0105560138818

ติดต่อ

โทรศัพท์: 02-200-9999 ต่อ 3680 – 3684

อีเมล: ir@dtcreit.com เว็บไซต์: www.dtcreit.com

ทุนจดทะเบียน

10,000,000 บาท

(ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกรรมการ

1. นายชินนิต โทณวนิก
2. นางศุภจี สุธรรมพันธุ์
3. นางสาวพัฒน์พร เขียวประสิทธิ์
4. นางสาวณัฐรินทร์ ตาลทอง
5. นายวีรพันธ์ พูลเกษ
6. นายสานต่อ มุทสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นายชินนิต โทณวนิก นางศุภจี สุธรรมพันธุ์ นางสาวพัฒน์พร เขียวประสิทธิ์
นายสานต่อ มุทสกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และ
ประทับตราสำคัญของบริษัท

รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี



โครงสร้างการถือหุ้น

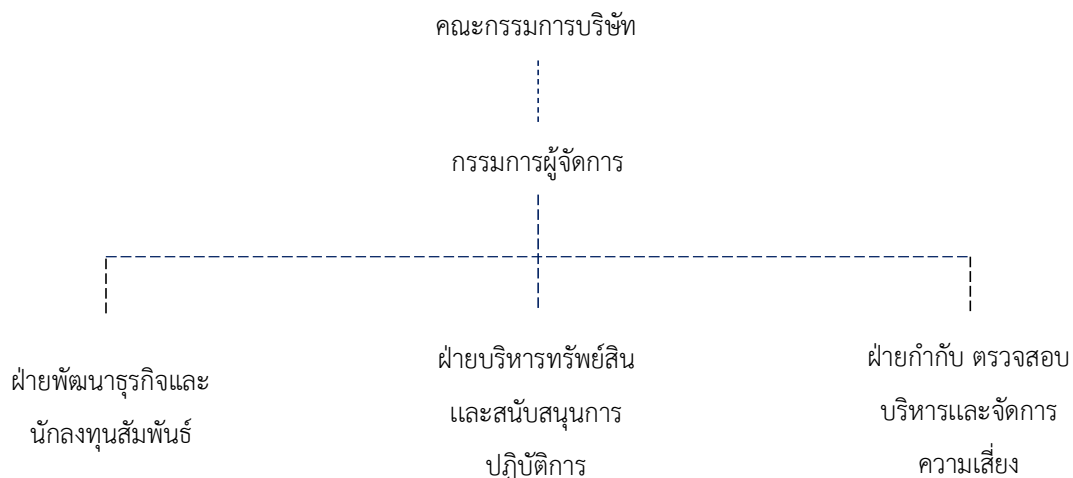
ลำดับที่	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	99,997	99.99
2	นายชินนทร์ โทณวนิก	1	0.00
3	นางศุภจี สุธรรมพันธุ์	1	0.00
4	นายณรงค์ชัย ว่องธนะวิโมกษ์	1	0.00
รวม		100,000	100.00

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลงและก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามที่กำหนดในมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ โดยมีรายละเอียดภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ระบุไว้

โครงสร้างการจัดการ

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





คณะกรรมการบริษัท



ชรินทร์ โทณวนิก
ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการกำกับดูแลกิจการ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)
- 2560 – ปัจจุบัน หัวหน้าทีมภาคเอกชน คณะทำงานด้านการส่งเสริมการท่องเที่ยวและ MICE (D3) ภายใต้คณะกรรมการสภานักท่องเที่ยว
- 2560 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Colours Company Limited
- 2559 – ปัจจุบัน ประธานกรรมการและประธานคณะกรรมการบริหาร บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 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 แคปปิตอล 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 ชนิตล์และลูก จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวิลด์วายด์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Company Limited
- 2549 – 2562 กรรมการ บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด
- 2543 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เทวารักษ์ สปา 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



วีรพันธุ์ พูลเกษ
กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยโคโลราโด สหรัฐอเมริกา (ทุนการศึกษาจาก IBM)
- ปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมไฟฟ้าและวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ มหาวิทยาลัยโคโลราโด สหรัฐอเมริกา (เกียรตินิยมอันดับ 1)

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2561 – ปัจจุบัน อนุกรรมการ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บจก. อัลติจูด ดีเวลลอปเม้นท์
- 2561 – ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการ / กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บจก. นีโอ คอร์ปอเรท
- 2540 – 2562 กรรมการ บมจ. เอสวีไอ
- 2560 – 2561 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
- 2559 – 2561 กรรมการ บจก. ทีพาร์ค บีเอฟทีแซด
- 2558 – 2561 กรรมการ บจก. ไทคอน (ฮ่องกง)
- 2558 – 2561 กรรมการ บจก. SLP TICON อินโดนีเซีย
- 2556 – 2561 กรรมการ บจก. ไทคอน แมนเนจเม้นท์ ผู้จัดการกองทรัสต์
- 2558 – 2561 กรรมการ บจก. เชียงไฮ้ ไทคอน อินเวสเม้นท์ แมนเนจเม้นท์



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 / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บมจ. มาลีกรุป



พัฒน์พร เจียรประสิทธิ์
กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Business Administration (MBA), BOSTON UNIVERSITY, USA
- MS in Information Systems, BOSTON UNIVERSITY, USA
- MA in Economics, BOSTON UNIVERSITY, USA

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บมจ. ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด
- 2557 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด
- 2556 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไชน่า แคปปิตอล จำกัด
- 2554 – ปัจจุบัน กรรมการ DMS PROPERTY INVESTMENT PRIVATE LIMITED
- 2553 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2552 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต เวสต์วอยด์ จำกัด
- 2551 – ปัจจุบัน กรรมการ Dusit Overseas Co., Ltd.
- 2548 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)
- 2545 – ปัจจุบัน กรรมการ ACME Printing Company Limited



सानต่อ มุทธสกุล
กรรมการผู้จัดการ

ประวัติการศึกษา

Master of Arts in Economics จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด



ศุภจี สุธรรมพันธุ์
กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาการเงินและการบัญชีต่างประเทศ มหาวิทยาลัย Northrop มลรัฐแคลิฟอร์เนีย ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรีสังคมวิทยาและมานุษยวิทยา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- Director Certification Program รุ่น 89/2007
- Advanced Audit Committee Program รุ่น 23/2016
- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- | | |
|-----------------|---|
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอ็มเพอควอร์ เคเทอริง จำกัด |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต ฮอสปิตัลลิตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ LVM Holding Pte Ltd. |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต กูร์เมต์ จำกัด |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต ฟู้ดส์ จำกัด/ บริษัท เอ็นอาร์ อินสแตนซ์โปรดิวซ์ จำกัด |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท อาศัย โฮลดิ้งส์ จำกัด |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต คัลเลอร์ส จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท วิมานสุริยา จำกัด/
บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด/
บริษัท เลอ กอร์ดอง เบลอ ดุสิต จำกัด /
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต เวสต์วอยด์ จำกัด/
บริษัท ดุสิต ไซน์แอนด์โปรดัก จำกัด/ DMS Property Investment Pvt. Ltd. |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ Dusit Overseas Co., Ltd. /
Dusit Thani Philippines, Inc. / Dusit Hospitality Education Philippines, Inc. |
| 2559 - ปัจจุบัน | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม/ กรรมการบริหาร
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการสภาผู้ทรงคุณวุฒิ, วิทยาลัยดุสิตธานี |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)/
บริษัท ดุสิต เอ็กเซลเลนซ์ จำกัด |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ
สมาชิกคณะกรรมการกำกับความเสี่ยง,
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) |
| 2557 - ปัจจุบัน | อนุกรรมการ, สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย |



การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ DREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และจัดการบริหารการเงินของกองทรัสต์เพื่อให้เกิดประโยชน์ที่ดีที่สุด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังผลประโยชน์ และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น



- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง



- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (10) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (11) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (12) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุการณ์ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (13) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (14) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (15) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (16) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (17) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของ

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าซื้อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

- (18) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (19) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อ



นโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจ



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

- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่ เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน

ก.ล.ด. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าตอบแทนซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย



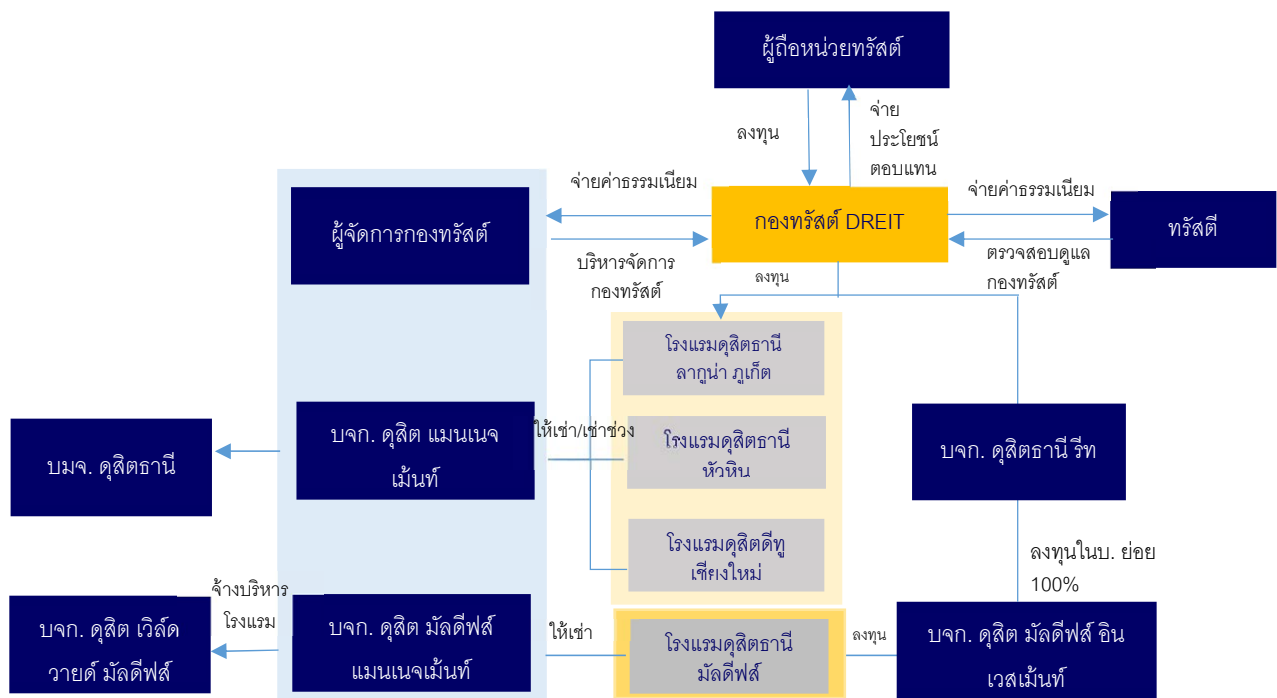
- (1) ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวไม่ต่ำกว่า 2,000,000 (สองล้าน) บาทต่อปี
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะได้รับค่าธรรมเนียมไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าที่ทรัพย์สินที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของกองทรัสต์



โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุน



สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เริ่มลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์ นำกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง งานระบบ สาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของโรงแรมดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต และโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ออกให้เช่า หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ DREIT

โดยในปัจจุบัน บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ว่าจ้าง บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ให้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรม ซึ่งมีประสบการณ์อันยาวนานกว่า 70 ปี ในด้านธุรกิจการโรงแรมและการบริการ กลุ่ม ดุสิต อินเตอร์เนชั่นแนลเป็นเครือโรงแรม ที่โดดเด่นและมีเอกลักษณ์การให้บริการแบบไทยในระดับมาตรฐานสากล



สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ในฐานะบริษัทลงทุนของกองทรัสต์ นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ออกให้เช่าช่วงและให้เช่าแก่ผู้ประกอบการโรงแรม ซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่ บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด

โดย บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะว่าจ้างบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ เวลด์วายด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในกลุ่มดุสิต ให้เป็นผู้บริหารโรงแรม



นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์ DREIT จะเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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)

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ค่าเช่าและค่าบริการ ในขณะเดียวกัน กองทรัสต์ยังคงให้ความสำคัญต่อการปรับปรุงทรัพย์สิน พัฒนาศักยภาพ รวมถึงจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพ เพื่อก่อให้เกิดรายได้ที่มั่นคง ส่งผลถึงผลตอบแทนในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ อีกทั้งกองทรัสต์ยังบริหารจัดการเงินลงทุนโดยการลงทุนในหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด 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 และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์โดยรวม
- (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) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.
- (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของ

ประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

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
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใดให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
- (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ (3) หัวข้อ การลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน (ข) ด้วย
- (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปตามงานเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือ ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ทั้งนี้การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง



เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ในรอบปี 2562

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ซึ่งเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน รวมถึงกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าว โดยเป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ บนเกาะมุดดูห์ หมู่เกาะ Baa Atoll ประเทศสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 40 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ ได้ควบคุมการดำเนินงานปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ในส่วนของห้องพัก ห้องอาหาร ปรับภูมิทัศน์ และ พื้นที่ส่วนสำนักงาน ในเฟสที่ 1 โดยแบ่งออกเป็นการปรับปรุงห้องพัก จำนวน 208 ห้อง ห้องอาหาร The Restaurant ห้องประชุม Dusit Hall รวมถึงระบบงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการปรับปรุงงานในเฟส 1 ได้เริ่มตั้งแต่เดือน มิถุนายน ถึง เดือน พฤศจิกายน 2562 มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง และสามารถแข่งขันในตลาดได้

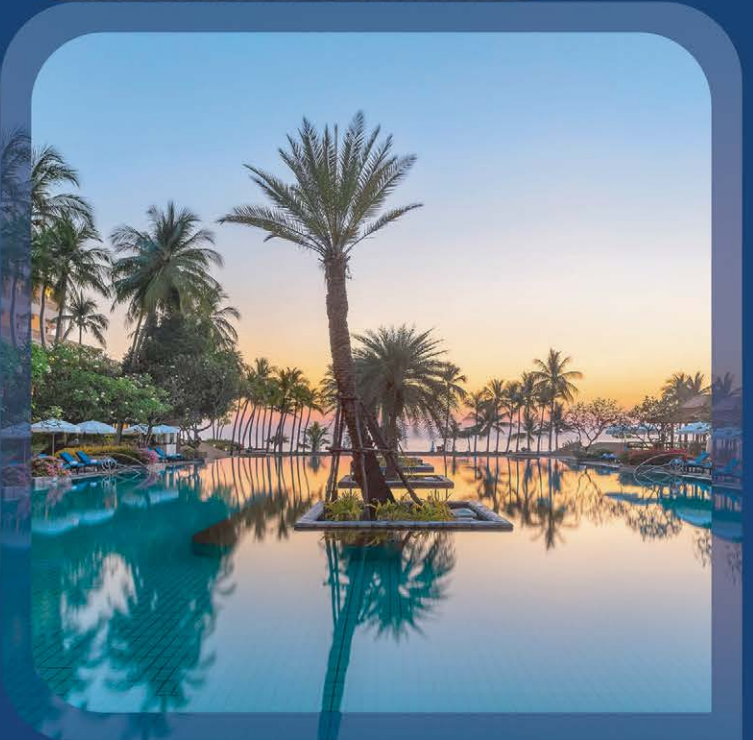
กองทรัสต์ได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปีของทั้ง 3 โรงแรม โดยโรงแรมดุสิตตึก เชียงใหม่ได้รับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเดือนมกราคม 2562 ส่วนโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต และ โรงแรมดุสิตธานี หัวหินได้รับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินไปในเดือนตุลาคม 2562 ส่วนโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้รับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในเดือน พฤศจิกายน 2561 ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ในเดือน ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับเครดิตในระดับ BBB (Outlook-Stable) ซึ่งจัดว่าเป็นระดับการลงทุนที่มีคุณภาพ และ น่าเชื่อถือ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในช่วง 1 กรกฎาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 0.1714 บาทต่อหน่วย เมื่อเดือนมีนาคม 2562 และจ่ายปันผลสำหรับผลการดำเนินงานในช่วง 1 มกราคม 2562 – 30 มิถุนายน 2562 จำนวน 0.2516 บาทต่อหน่วย รวมถึงลดเงินทุนจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย เมื่อเดือนสิงหาคม 2562



รายละเอียด ทรัพย์สิน





รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 390 ถนนศรีสุนทร ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
เนื้อที่รวม	ประมาณ 33 ไร่ 2 งาน 61.4 ตารางวา
ข้อมูลทั่วไป	โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท รีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะ มีรูปแบบการตกแต่งและการบริการซึ่งคำนึงถึงเอกลักษณ์ของความเป็นไทยในทุก ๆ รายละเอียด มีพื้นที่กว้างขวาง และสะดวกสบาย มีพื้นที่ติดชายหาดบางเทาเป็นแนวยาว หนาบข้างด้วยทะเลสาบขนาดใหญ่ และห้องพักส่วนใหญ่สามารถมองเห็นทะเลได้
ลักษณะการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า 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
ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน	(1) อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 16,605 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 15 หลัง มีห้องพักจำนวน 226 ห้อง โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อปี 2530 (2) ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร





โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

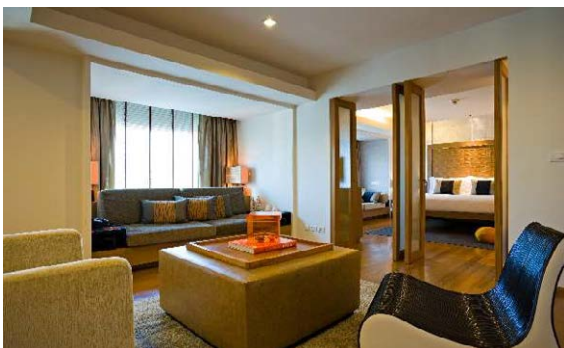
รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 1349 ถนนเพชรเกษม อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
เนื้อที่รวม	ประมาณ 63 ไร่ 1 งาน 60 ตารางวา
ข้อมูลทั่วไป	โรงแรมดุสิตธานี หัวหินเป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว ในอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นโรงแรมประเภทรีสอร์ทที่ได้รับการออกแบบที่มีลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานความเป็นไทย กับยุโรป มีพื้นที่กว้างขวาง ดิตชายหาดที่สวยงาม และสะดวกสบาย
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> (1) สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 5 แปลง จาก บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี สิ้นสุดปี 2583) (2) สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก (3) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> (1) อาคารโรงแรมสูง 7 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 29,601 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 9 หลัง มีห้องพักจำนวน 296 ห้อง โดยอาคารโรงแรมได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อปี 2533 (2) ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบผลิตน้ำเพื่อใช้ในการกิจการของโรงแรม และระบบป้องกันอัคคีภัย และสปริงเกอร์ในอาคาร





โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เลขที่ 100 ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
เนื้อที่รวม	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา
ข้อมูลทั่วไป	โรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว เป็นโรงแรมที่ได้รับการออกแบบให้มีความทันสมัย มีการตกแต่งและบริการที่โดดเด่น มีความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวในรูปแบบ ไทยร่วมสมัย มีทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองเชียงใหม่ บริเวณไนท์บาร์ชาร์ ถนนช้างคลาน ซึ่งถือเป็นย่านการค้าและแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่
ลักษณะการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์โครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ ประกอบด้วย (1) ที่ดินจำนวน 7 แปลง รวมเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 65 ตารางวา (2) สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค พร้อม สิ่งอำนวยความสะดวก (3) เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน	(1) อาคารโรงแรมสูง 11 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน) จำนวน 1 หลัง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 11,697 ตารางเมตร และอาคารอื่น ๆ จำนวน 4 หลัง มีห้องพักจำนวน 130 ห้อง ทั้งนี้ อาคารโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ เดิมชื่อโรงแรมเชียงใหม่ซึ่งทางกลุ่มดุสิตได้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และได้ปรับปรุงอาคาร เพื่อเปลี่ยนภาพลักษณ์ให้ทันสมัยใหม่ โดยได้เปิดดำเนินการเมื่อปลายปี 2548 ภายใต้เครื่องหมายการค้า “ดุสิตดีทู” (2) ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 3 ตัว เป็นลิฟท์โดยสารจำนวน 2 ตัว และลิฟท์ขนของจำนวน 1 ตัว ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร





โครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

รายการ	รายละเอียด
ที่ตั้ง	เกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) ในหมู่เกาะ Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์
เนื้อที่รวม	ประมาณ 116 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา
ข้อมูลทั่วไป	โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์เป็นโรงแรมขนาดใหญ่ระดับ 5 ดาว มีวิลล่าบ้านพักตากอากาศ ที่ได้รับการออกแบบลักษณะเฉพาะโดยผสมผสานสถาปัตยกรรมมัลดีฟส์กับการตกแต่งที่มีความเป็นไทย ตั้งอยู่หมู่เกาะที่ได้รับการรับรองจากองค์กรยูเนสโก ให้เป็นเขตสงวนชีวมณฑล (UNESCO World Biosphere Reserve) แห่งแรกและแห่งเดียวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> (1) สิทธิการเช่าที่ดินบนเกาะมุดดูห์ (Mudhdhoo) จากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ (ซึ่งระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่าประมาณ 40 ปี สิ้นสุดปี 2602) (2) กรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภค (3) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ
ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> (1) โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ประกอบด้วยวิลล่าบ้านพักตากอากาศจำนวน 95 หลัง ทั้งแบบที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัวและไม่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (2) สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น สระว่ายน้ำ อาคารฟิตเนส อาคารคลับสำหรับเด็ก ห้องอาหาร ร้านค้า คอร์ทเทนนิส อาคารผลิตน้ำจืดจากน้ำทะเล เป็นต้น ทั้งนี้โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์เริ่มเปิดให้บริการในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 (3) ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบอินเทอร์เน็ต และระบบโทรศัพท์





มูลค่าทรัพย์สินและราคาประเมิน

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ตามโครงสร้างกองทรัสต์ (Income Approach) มีรายละเอียดดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรมของ ทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า สินทรัพย์	ประเมินโดย
โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	2,947.7 ล้านบาท	16 ตุลาคม 2562	บจก. กรุงสยามประเมินค่า ทรัพย์สิน
โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	977.4 ล้านบาท	16 ตุลาคม 2562	
โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่	406.9 ล้านบาท	7 มกราคม 2562	
	71.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	12 กรกฎาคม 2561	บจก. ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์
โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์	72.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	5 กรกฎาคม 2561	บจก. แบงค็อก ฮอสพิทอลิตี้ คอน ซัลติง เซอร์วิสเชส โดย บจก. เน็ก ซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 2,320,015,602.98 บาท



นโยบายการกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การกู้ยืมเงิน

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) ลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (3) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) ปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (5) ปรับปรุง ซ่อมแซม หรือหามาทดแทนซึ่งสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าหรือสิทธิครอบครอง ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (6) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์ 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 อสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ การกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในข้อ (4) (5) หรือ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งหมายความว่ารวมถึง การออก



ตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

- (1) การกู้ยืมเงิน ขอลินเชื่อ เบิกเงินเกินบัญชีจากนิติบุคคล หรือสถาบันการเงิน ทั้งในประเทศ และ/หรือ ต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงบริษัทประกันภัยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวข้องกับประกันภัย และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันในการชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือซื้อขายตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน (Derivative Product) เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์จากอัตราแลกเปลี่ยน และ/หรืออัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยน (Cross Currency Swap) หรือสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Swap) เป็นต้น หรือ
- (2) การออกตราสาร การออกตราสารหนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะสั้นและระยะยาว เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้ลงทุนทั้งประเภทบุคคลและสถาบันตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์อาจพิจารณาให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการออกตราสารดังกล่าวด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไปเป็น

หลักประกันการชำระเงินกู้ยืม ซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ทรัสต์จะเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทนได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์มีความประสงค์จะแก้ไขข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน เปลี่ยนแปลง หรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว ทรัสต์จะกระทำไม่ได้ได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน และในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อหาข้อยุติ โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

- (1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถือนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
- (2) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
- (3) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะที่ครบถ้วนดังนี้
 - ให้สิทธิถูกหนีในการชำระหนี้ คืบก่อนกำหนด (callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ DREIT ในการเรียกให้ถูกหนีชำระหนี้คืบก่อนกำหนด (puttable)



- กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
 - ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- (4) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

มูลค่าการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงิน ให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวไม่ได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความ

เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้ความความรวมถึงการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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



ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มียอดสินเชื่อคงค้างกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญเป็นดังนี้

ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ีกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม
ผู้ให้สินเชื่อ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
วงเงินกู้	สินเชื่อเงินกู้แบบมีกำหนดเวลา จำนวนรวมไม่เกิน 1,944.21 ล้านบาท
วัตถุประสงค์การกู้ยืม	เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ชำระหนี้เงินกู้ตามสัญญาเดิมของกองทรัสต์ และ/หรือ ปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ DREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ในการบริหารและการดำเนินงานของกองทรัสต์
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราอ้างอิงเฉลี่ย MLR ของ 4 ธนาคารใหญ่ (ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย) หรืออัตราเทียบเท่า
ระยะเวลาการกู้ยืม	5 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก
หลักประกัน	มีหลักประกัน



ภาพรวม ภาวะอุตสาหกรรม



ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย

จากข้อมูลการท่องเที่ยวโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2562 ที่ผ่านมานั้น มีการเติบโตทั้งจำนวนนักท่องเที่ยว และรายได้จากการท่องเที่ยว โดยมีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวนทั้งสิ้น 39.80 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 4.24 จากปี 2561 คิดเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติมูลค่าประมาณ 1.93 ล้านล้านบาท ขยายตัว ร้อยละ 3.05 จากปี 2561 และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยประมาณ 1.08] ล้านล้านบาท ขยายตัว ร้อยละ 1.18 จากปี 2561 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวขยายตัวสูงสุดในเดือนตุลาคม ที่อัตราร้อยละ 12.51 และน้อยที่สุดในเดือนมีนาคม ที่อัตราลดลงร้อยละ 0.62

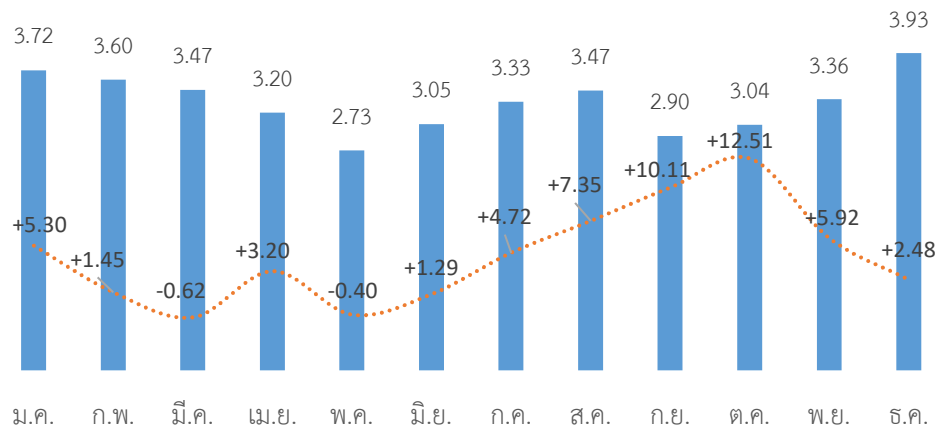
ทั้งนี้ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2562 มีปัจจัยหลายอย่างส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวของไทยขยายตัวต่ำกว่าช่วงเดียวกันของ 2-3 ปีที่ผ่านมา อาทิ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่สืบเนื่องจากปัญหาสงครามการค้ากับสหรัฐอเมริกา ความไม่เชื่อมั่นในความปลอดภัยด้านการท่องเที่ยวของไทยจากอุบัติเหตุทางเรือที่จังหวัดภูเก็ตเมื่อปีที่ผ่านมารวมถึงเหตุการณ์ประท้วงรุนแรงถึงขั้นปิดสนามบินในฮ่องกง ภาวะเศรษฐกิจในยุโรปและหลายประเทศที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน ความไม่แน่นอนของ Brexit และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น อย่างไรก็ตาม ในช่วง 6 เดือนหลังของปี สถานการณ์ท่องเที่ยวของไทยมีการปรับตัวที่ดีขึ้นจากมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่า ณ ด่านตรวจคนเข้าเมือง Visa on Arrival รวมถึงได้รับอุปสงค์จากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชีย อาทิ มาเลเซีย อินเดีย ลาว เกาหลีใต้ เป็นต้น

ในปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยส่วนใหญ่ ได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งมีจำนวนเท่ากับ 10.99 ล้านคน เติบโตขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 4.36 ถึงแม้ว่าในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2562 จะมีอัตรานักท่องเที่ยวจีนที่ลดลงจากช่วงปีเดียวกันอยู่ที่ร้อยละ 4.71 เนื่องจากเหตุการณ์ต่างๆ ในช่วงที่ผ่านมาส่งผลต่อภาพลักษณ์การท่องเที่ยวของประเทศไทยตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ดังนั้นการเพิ่มขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวจีนในช่วงครึ่งปีหลังจึงแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการฟื้นตัวของภาพลักษณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยต่อชาวจีนที่ดีขึ้น ในส่วนของรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติตลาดที่สร้างรายได้จากการท่องเที่ยวมากที่สุดก็ยังคงเป็นตลาดนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งมีรายได้จากการท่องเที่ยวรวมทั้งสิ้น 5.43 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.78 จากปีก่อนหน้า



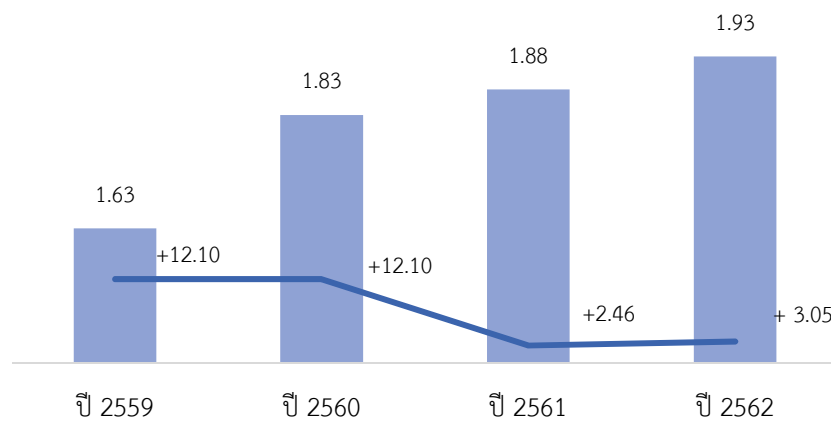
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 2562

หน่วย: ล้านคน



รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

หน่วย: ล้านล้านบาท



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทย พบว่ามีการขยายตัวมาจากปัจจัยบวกจากการเพิ่มวันหยุดราชการและมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐในเรื่องของการนำค่าใช้จ่ายมาหักภาษี ทำให้มีรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 1.08 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 1.18 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา



สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดเชียงใหม่ และอัตราการเข้าพักในจังหวัดเชียงใหม่

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา พบว่าในปี 2562 จังหวัดเชียงใหม่มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 10.82 ล้านคน ลดลง 0.04 ล้านคน หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 0.39 จากช่วงเดียวกันของปี 2561 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลงจำนวน 0.16 ล้านคน และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.11 ล้านคน

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) สำหรับปี 2562 นั้น จังหวัดเชียงใหม่มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 109,057 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,432 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.33 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 65,965 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 43,091 ล้านบาท

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่ของปี 2562 มีการปรับตัวลดลงร้อยละ 1.58 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 74.44

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดเชียงใหม่

ปี 2562 จำนวนที่พักและห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ร้อยละ 6.67 และ 2.97 ตามลำดับ ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2562 เชียงใหม่มีจำนวนที่พัก 912 แห่ง และจำนวนห้องพัก 39,226 ห้อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่พักประเภทโรงแรม โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.14 ของจำนวนที่พัก และ ร้อยละ 66.29 ของจำนวนห้องพักในจังหวัดเชียงใหม่

การท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

แม้ว่าการท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงใหม่ในปี 2562 มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้า จากปัญหาฝุ่นละออง PM 2.5 และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังอยู่ในภาวะชะลอตัว อย่างไรก็ตามในส่วนของการท่องเที่ยวระยะยาว ททท. สำนักงานเชียงใหม่ มีแผนที่จะปรับภาพลักษณ์จังหวัดเชียงใหม่ให้เป็นเมืองแห่งศิลปะ งานฝีมือ และวัฒนธรรมที่เคยมีมาในอดีตให้ชัดเจนขึ้น เพื่อบังคับกลุ่มนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ ขณะเดียวกันก็จะเร่งทำตลาดต่างชาติ โดยเน้นไปที่ตลาดระยะใกล้ที่บินตรงมาสู่เชียงใหม่ได้มากขึ้น อาทิ เวียดนาม เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฮองกง โดยเฉพาะตลาดจีนซึ่งเป็นตลาดที่มีศักยภาพ เช่น ตลาดการศึกษาซึ่งปัจจุบันมีนักศึกษาจากจีนมาเรียนรวมกว่า 7,000 คน เนื่องจากเชียงใหม่มีจำนวนโรงเรียนนานาชาติและมหาวิทยาลัยที่มีศักยภาพในการรับนักศึกษาต่างชาติจำนวนมาก

จากแผนดังกล่าวนี้ทำให้ในปี 2563 จังหวัดเชียงใหม่จะเน้นโปรโมตการท่องเที่ยว 3 ด้าน ได้แก่ “การท่องเที่ยวเชิงอาหาร” ผ่านการขยายผลจากรางวัลมิชลินสตาร์เชียงใหม่ “การท่องเที่ยวเชิงงานฝีมือ” ผ่านการสนับสนุนแบรนด์ต่าง ๆ รวมถึงจัดกิจกรรมงานฝีมือตลอดทั้งปี และ “การท่องเที่ยวเชิงการศึกษา” ผ่านการประสานงานกับสำนักงานต่างประเทศและสถานศึกษาภายในจังหวัด พร้อมทั้งเตรียมที่จะปิดจุดอ่อนเรื่องฤดูกาลของเชียงใหม่ ด้วยการโปรโมตการท่องเที่ยววันธรรมดาและการท่องเที่ยวนอกฤดูกาล “Green at Heart” เพื่อเปลี่ยนการท่องเที่ยวเชียงใหม่ให้เป็นการท่องเที่ยวตลอดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ให้นักท่องเที่ยวที่กังวลเรื่องสิ่งแวดล้อมอย่างนักท่องเที่ยวยุโรปหันมาเลือกเชียงใหม่ และทำให้การท่องเที่ยวเชียงใหม่เติบโตอย่างยั่งยืน

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดเชียงใหม่ ปี 2560 – ปี 2562

จังหวัดเชียงใหม่	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	404	25,633	412	25,889	439	26,002
รีสอร์ท	166	5,077	167	5,107	196	6,202
เกสต์เฮาส์	186	4,098	187	4,122	180	3,997
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	20	209
อื่นๆ	29	526	31	553	34	563
รวม	843	37,759	855	38,096	912	39,226
อัตราการเติบโต	0.96%	1.92%	1.42%	0.89%	6.67%	2.97%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย





อัตราค่าเช่าพัก จำนวนผู้เช่าและรายได้จากผู้เช่าเมืองและรายได้จากผู้เช่าเมือง

ชื่อโครงการ	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
อัตราค่าเช่าพัก													
ปี 2562	91.04	85.51	65.78	69.87	68.34	69.02	68.55	64.00	61.77	72.61	83.95	92.87	74.44
ปี 2561	90.76	84.57	80.90	78.14	67.53	67.85	68.29	67.02	63.24	69.08	83.14	91.73	76.02
จำนวนผู้เช่าเมือง (ล้านคน)													
ปี 2562	1.11	0.97	0.83	0.75	0.71	0.69	0.68	0.63	0.60	1.09	1.21	1.52	10.82
ปี 2561	1.09	0.96	0.95	0.81	0.70	0.68	0.68	0.66	0.61	1.04	1.20	1.48	10.86
จำนวนผู้เช่าเมืองคนไทย (ล้านคน)													
ปี 2562	0.79	0.67	0.57	0.50	0.48	0.46	0.41	0.38	0.34	0.81	0.87	1.16	7.45
ปี 2561	0.78	0.66	0.65	0.57	0.47	0.45	0.42	0.42	0.37	0.79	0.89	1.13	7.60
จำนวนผู้เช่าเมืองชาวต่างชาติ (ล้านคน)													
ปี 2562	0.32	0.30	0.26	0.25	0.23	0.23	0.27	0.25	0.26	0.28	0.34	0.37	3.37
ปี 2561	0.31	0.30	0.30	0.24	0.23	0.23	0.26	0.24	0.24	0.25	0.31	0.35	3.26
รายได้จากผู้เช่าเมือง (ล้านบาท)													
ปี 2562	11,846	10,377	8,851	7,456	7,133	7,004	7,595	7,133	6,772	10,038	11,123	13,731	109,057
ปี 2561	11,145	9,855	9,774	7,818	6,879	6,659	7,461	7,195	6,685	9,499	11,116	13,539	107,625
รายได้จากผู้เช่าเมืองคนไทย (ล้านบาท)													
ปี 2562	7,425	6,260	5,346	4,432	4,350	4,138	3,740	3,596	3,157	6,768	7,267	9,487	65,966
ปี 2561	7,084	5,959	5,929	4,975	4,149	3,928	3,804	3,845	3,405	6,550	7,342	9,338	66,309
รายได้จากผู้เช่าเมืองชาวต่างชาติ (ล้านบาท)													
ปี 2562	4,421	4,117	3,505	3,024	2,783	2,866	3,855	3,537	3,615	3,270	3,856	4,245	43,091
ปี 2561	4,061	3,896	3,845	2,843	2,730	2,731	3,657	3,350	3,280	2,949	3,774	4,201	41,316



สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ต และอัตราการเข้าพักในจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา พบว่าในปี 2562 จังหวัดภูเก็ตมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 14.55 ล้านคน เพิ่มขึ้น 0.14 ล้านคน หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.94 จากช่วงเดียวกันของปี 2561 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลงจำนวน 0.15 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.67 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยในปี 2561 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.29 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 2.75 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2561

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) สำหรับปี 2562 นั้น จังหวัดภูเก็ตมีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 471,606 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22,505 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 52,355 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 419,251 ล้านบาท

ในปี 2562 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.26 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 76.22

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

ที่พักและห้องพักในจังหวัดภูเก็ตมีการเติบโตเล็กน้อย โดยมีการเติบโตของที่พักอยู่ที่ร้อยละ 1.04 และการเติบโตของห้องพักร้อยละ 3.53 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่พักและห้องพักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต คิดเป็นร้อยละ 3.11 และ 6.06 ตามลำดับ

แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

ภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตในปี 2562 ในช่วง 6 เดือนแรกของปีมีการชะลอตัวทั้งอัตราการเข้าพักและราคาห้องพัก โดยมีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบอย่างยาวนาน นับตั้งแต่เหตุเรือล่มที่จังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2561 ตามมาด้วยเศรษฐกิจโลกชะลอตัว เงินบาทแข็งค่า สงครามการค้าจีน-สหรัฐฯ ทำให้การท่องเที่ยวในภูเก็ตลดลง อย่างไรก็ตามในช่วง 6 เดือนหลัง สถานการณ์ท่องเที่ยวมีการปรับตัวที่ดีขึ้นจากมาตรการภาครัฐที่ยกเว้นค่าธรรมเนียมฯ VOA และการฟื้นตัวของภาพลักษณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยต่อชาวจีนที่ดีขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มในปี 2563 คาดว่าภาพรวมธุรกิจท่องเที่ยวจะขยายตัวขึ้นเล็กน้อยถึงแม้ว่าจะยังมีแนวโน้มการเติบโตลดลงจากปีก่อน แต่เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวจากยอดจองห้องพักโดยเฉพาะในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2562 ที่เริ่มเห็นแนวโน้มการกลับมาของจำนวนนักท่องเที่ยวจีนในจังหวัดภูเก็ต และคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามทิศทางการท่องเที่ยวโดยรวมยังคงมีความกดดันจากสงครามค่าและการแข็งค่าของเงินบาทที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดท่องเที่ยวโดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ตที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นจำนวนมาก ทั้งนี้ทางด้านการประกอบส่วนใหญ่ยังคงเชื่อมั่นในธุรกิจท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต เพราะมีจุดแข็งด้านแหล่งท่องเที่ยวที่สวยงาม และมั่นใจว่าจะสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งรายใหม่และรายเก่าได้ไม่ยาก



ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดภูเก็ต ปี 2560 – ปี 2562

จังหวัดภูเก็ต	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	789	49,054	771	48,182	795	51,103
รีสอร์ต	521	35,060	514	35,262	521	35,878
เกสต์เฮ้าส์	428	7,686	420	7,585	411	7,496
บังกะโล	104	2,157	102	2,073	102	2,073
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	13	400	13	400	13	400
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	97	2,490	94	2,428	92	2,378
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	5	26	5	26	5	26
อื่นๆ	10	153	11	187	11	187
รวม	1,967	97,026	1,930	96,143	1,950	99,541
อัตราการเติบโต	14.23%	17.57%	-1.88%	-0.91%	1.04%	3.53%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดภูเก็ต

ภูเก็ต	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 2562	86.77	88.60	86.03	87.53	68.65	78.73	66.17	62.13	61.47	69.73	76.12	82.68	76.22
ปี 2561	84.84	86.34	86.70	88.05	69.52	79.89	64.57	64.97	60.78	65.44	77.94	82.47	75.96
จำนวนผู้เยี่ยมเยือน (ล้านคน)													
ปี 2562	1.69	1.59	1.56	1.30	0.92	1.19	0.80	0.79	0.81	1.18	1.11	1.58	14.55
ปี 2561	1.64	1.56	1.55	1.30	0.94	1.22	0.79	0.81	0.80	1.11	1.12	1.57	14.41
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านคน)													
ปี 2562	0.35	0.50	0.48	0.35	0.09	0.31	0.21	0.30	0.23	0.31	0.26	0.49	3.91
ปี 2561	0.34	0.49	0.47	0.36	0.09	0.30	0.22	0.33	0.27	0.34	0.33	0.52	4.06
จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านคน)													
ปี 2562	1.34	1.09	1.08	0.95	0.83	0.88	0.59	0.49	0.58	0.87	0.85	1.09	10.64
ปี 2561	1.30	1.07	1.08	0.94	0.85	0.92	0.57	0.48	0.53	0.77	0.79	1.05	10.35
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท)													
ปี 2562	63,267	54,142	52,337	38,276	29,040	35,492	20,942	19,689	20,426	42,428	40,367	55,199	471,606
ปี 2561	57,053	49,948	49,954	35,972	29,469	34,405	19,879	18,839	19,396	39,570	40,269	54,347	449,100
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนคนไทย (ล้านบาท)													
ปี 2562	4,940	6,967	6,648	4,369	1,108	3,717	3,020	4,357	3,375	4,055	3,580	6,217	52,355
ปี 2561	4,493	6,469	6,201	4,211	1,069	3,543	3,089	4,496	3,678	4,219	4,014	6,369	51,851
รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติ (ล้านบาท)													
ปี 2562	58,327	47,175	45,689	33,907	27,932	31,775	17,922	15,332	17,051	38,373	36,787	48,982	419,251
ปี 2561	52,560	43,479	43,753	31,761	28,400	30,862	16,790	14,343	15,718	35,351	36,255	47,978	397,250





สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ อัตราการเข้าพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

จากข้อมูลสถิติด้านการท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาพบว่าในปี 2562 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ทั้งสิ้น 7.17 ล้านคน ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 0.02 ในจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ลดลงจำนวน 0.13 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 0.23 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทย ในปี 2561 และเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.12 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในปี 2561

ในด้านของรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือน (Visitor) ของปี 2562 นั้น จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 43,417 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,271 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยแบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวไทยจำนวน 29,099 ล้านบาท และรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจำนวน 14,319 ล้านบาท

ในปี 2562 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ลดจากร้อยละ 0.30 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 66.36

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ปี 2562 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีที่พักจำนวน 671 แห่ง และมีห้องพักจำนวน 21,298 ห้อง โดยเติบโตจากปี 2561 ร้อยละ 19.82 และร้อยละ 23.73 ตามลำดับ ทั้งนี้หากแบ่งเป็นประเภทของที่พัก พบว่าที่พักประเภทโรงแรมมีจำนวนที่พักและห้องพักสูงสุด ได้แก่ 242 แห่ง และ 12,489 ห้อง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.07 และร้อยละ 58.64 ตามลำดับ ขณะที่

ที่พักประเภทรีสอร์ตและเกสต์เฮาส์มีจำนวนรองลงมาเป็นลำดับที่ 2 และ 3

แนวโน้มการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ในปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

การท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตขึ้นเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา โดยสัดส่วนนักท่องเที่ยวหลักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยถึงร้อยละ 80 ที่เหลือเป็นชาวต่างชาติ โดยในปี 2562 ทาง ททท. สำนักงานประจวบคีรีขันธ์ ได้ร่วมกับพันธมิตรจัดกิจกรรมท่องเที่ยวเชิงกีฬาในพื้นที่ ทั้งกีฬา กอล์ฟ ปั่นจักรยาน กีฬาทางน้ำ นอกจากนั้นยังได้มีการจัดทำแผนพับ 8 เส้นทางเช็คอินกินเที่ยวประจวบคีรีขันธ์ รวมทั้งกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยววันธรรมดาในพื้นที่ เพื่อให้เกิดวันพักค้างคืนในวันธรรมดา

สำหรับในปี 2563 ททท. สำนักงานประจวบคีรีขันธ์ ได้วางแผนการตลาดท่องเที่ยว ทั้งเที่ยวประจวบคีรีขันธ์ วันธรรมดาที่ไม่ธรรมดา เที่ยวประจวบไม่รองไม่รู้ ตลอดจนวางแผนร่วมกับพันธมิตรจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงกีฬาในพื้นที่อาทิเช่น โยคะ วิ่ง ปั่นจักรยาน กอล์ฟ ไตรกีฬา ต่อเนื่องจากปี 2562 การนำ Media Fam Trip ส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยวในพื้นที่รอง ในเมืองหลัก อ.กุยบุรี อ.เมืองประจวบฯ อ.ทับสะแก อ.บางสะพาน และ อ.บางสะพานน้อย โดยจะมีการนำเสนอเส้นทางท่องเที่ยวใหม่ ๆ และนำเสนอเชื่อมโยงกับอาหารและวิถีแห่งสายน้ำปราณบุรี พร้อมกันนี้เตรียมนำผู้ประกอบการในพื้นที่ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เข้าร่วมงานส่งเสริมการขายที่มีศักยภาพ เช่นงานไทยเที่ยวไทย งานเที่ยวทั่วไทยไปทั่วโลก งานวันธรรมดาน่าเที่ยวเหล่านี้เป็นต้น

ข้อมูลจำนวนสถานที่พักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปี 2560 – ปี 2562

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562	
	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก	ที่พัก	ห้องพัก
โรงแรม	193	9,392	195	9,588	242	12,489
รีสอร์ท	186	4,937	193	5,044	233	5,924
เกสต์เฮาส์	87	989	87	989	107	1,242
บังกะโล	60	969	60	967	63	991
เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	3	110	3	110	3	110
อพาร์ทเมนต์/แมนชั่น	5	234	5	234	5	234
โฮมสเตย์/เรือนพักแรม	4	18	4	18	4	18
อื่นๆ	12	253	13	263	14	290
รวม	550	16,902	560	17,213	671	21,298
อัตราการเติบโต	1.85%	4.28%	1.82%	1.84%	19.82%	23.73%

ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย





อัตราการเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมชมและรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

ประจำปี	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 2562	77.77	76.36	79.53	74.65	65.68	59.77	57.39	56.45	49.69	63.64	66.12	69.21	66.36
ปี 2561	77.16	74.49	77.55	71.79	65.12	58.30	58.69	60.79	52.02	64.88	67.27	71.79	66.65
จำนวนผู้เยี่ยมชม (ล้านคน)													
ปี 2562	0.63	0.56	0.57	0.56	0.53	0.49	0.55	0.58	0.49	0.72	0.71	0.78	7.17
ปี 2561	0.61	0.54	0.56	0.54	0.51	0.47	0.56	0.61	0.50	0.71	0.73	0.82	7.17
จำนวนผู้เยี่ยมชมคนไทย (ล้านคน)													
ปี 2562	0.50	0.44	0.48	0.48	0.46	0.42	0.46	0.49	0.41	0.58	0.57	0.65	5.92
ปี 2561	0.48	0.42	0.47	0.46	0.44	0.40	0.47	0.51	0.42	0.57	0.59	0.68	5.94
จำนวนผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ (ล้านคน)													
ปี 2562	0.13	0.12	0.09	0.08	0.07	0.07	0.09	0.09	0.08	0.14	0.14	0.13	1.24
ปี 2561	0.13	0.12	0.09	0.08	0.07	0.07	0.09	0.10	0.08	0.14	0.14	0.13	1.23
รายได้จากผู้เยี่ยมชม (ล้านบาท)													
ปี 2562	3,888	3,475	3,438	3,220	2,939	2,746	3,149	3,218	2,766	4,936	4,657	4,985	43,417
ปี 2561	3,578	3,197	3,144	3,029	2,806	2,654	3,108	3,288	2,720	4,655	4,748	5,219	42,147
รายได้จากผู้เยี่ยมชมคนไทย (ล้านบาท)													
ปี 2562	2,589	2,284	2,516	2,159	2,031	1,851	1,823	1,952	1,627	3,434	3,209	3,623	29,098
ปี 2561	2,372	2,083	2,295	2,037	1,935	1,757	1,803	1,978	1,623	3,233	3,344	3,842	28,302
รายได้จากผู้เยี่ยมชมชาวต่างชาติ (ล้านบาท)													
ปี 2562	1,299	1,191	922	1,061	908	895	1,326	1,266	1,139	1,502	1,448	1,362	14,319
ปี 2561	1,206	1,114	849	992	871	897	1,305	1,310	1,097	1,422	1,403	1,377	13,844

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในสาธารณรัฐมัลดีฟส์

ในปี 2562 ที่ผ่านมา การท่องเที่ยวของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ยังคงเติบโตในเกณฑ์ดี โดยมีนักท่องเที่ยวจำนวน 1.71 ล้านคน คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 14.72 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่นิยมเดินทางในช่วงเดือนตุลาคม – เดือนเมษายนของทุกปี

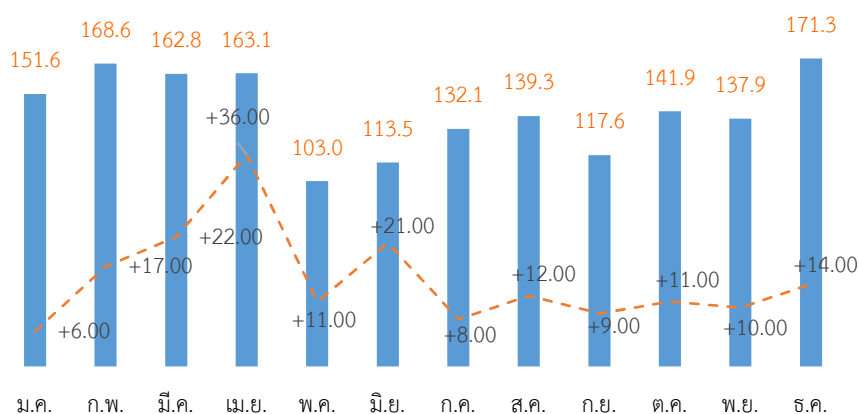
นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวยุโรป คิดเป็นจำนวน 0.83 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 49 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ซึ่งมีการเติบโตจากปีก่อนหน้าร้อยละ 14.8 ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากทวีปเอเชียและแปซิฟิกเดินทางมาท่องเที่ยวเป็นลำดับที่ 2 คิดเป็นจำนวน 0.70 ล้านคน หรือสัดส่วนร้อยละ 41.4 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด เติบโตร้อยละ 13.5 จากปีก่อนหน้า

สำหรับนักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกานั้นเป็นนักท่องเที่ยวที่มีการเติบโตมากที่สุด โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 23.3 ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวจากทวีปอเมริกามีสัดส่วนร้อยละ 5 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวตะวันออกกลางและแอฟริกา มีสัดส่วนนักท่องเที่ยวร้อยละ 3.5 และร้อยละ 1.1 ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี หากเทียบจำนวนนักท่องเที่ยวจากเชื้อชาติ นักท่องเที่ยวชาวจีนเป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังสาธารณรัฐมัลดีฟส์สูงสุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.4 ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวอินเดียซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวลำดับที่ 2 เติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับปีก่อน คิดเป็นสัดส่วนนักท่องเที่ยวร้อยละ 9.7 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมด และนักท่องเที่ยวชาวอิตาลีเดินทางมาสาธารณรัฐมัลดีฟส์เป็นลำดับที่ 3 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0

จำนวนนักท่องเที่ยว ปี 2562

หน่วย: ล้านคน



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยว, สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับอุปทานที่พักและห้องพักในสาธารณรัฐมัลดีฟส์มีการเติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 12.7 โดยที่มีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 62.1 มาอยู่ที่ร้อยละ 62.3 อย่างไรก็ตาม สำหรับปี 2563 รัฐบาลสาธารณรัฐมัลดีฟส์ได้มีการออกแคมเปญต่างๆ



เพื่อส่งเสริมการท่องเที่ยว โดยมีงบประมาณด้านการตลาดประมาณ 9.98 ล้านบาท และคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวจำนวน 2.0 ล้านคน เดินทางมายังสาธารณรัฐมัลดีฟส์ นอกจากนี้รัฐบาลฯ ได้คาดการณ์ว่าใน 5 ปีข้างหน้าจะมีนักท่องเที่ยวเดินทางมาจำนวน 2.5 ล้านคนต่อปี



ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

-ไม่มี-



ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

- (1) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินจำนวนที่กฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดใด ๆ กำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้

ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหลายโครงการ และบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไว้แตกต่างกัน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ต่ำสุดของบรรดากฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้น



นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

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

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ หมายความว่ากำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- (6) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์



ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทรายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท

- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นบริษัทที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นบริษัท หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นบริษัทตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท
- (10) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นบริษัทไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลังการธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1.	ค่าธรรมเนียมของผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 2,000,000 บาทต่อปี ¹	รายเดือน
2.	ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์	เมื่อเกิดรายการ
3.	ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ DREIT ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาทต่อปี	รายเดือน
4.	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	รายเดือน

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



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
5.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง หรือ กรณีอื่น ๆ เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษา กฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงาน ก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือ ประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
6.	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	กรณีเสนอขายครั้งแรก: ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนเงินที่ ระดมทุนได้ หรือ ตามมูลค่า หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อการแปลง สภาพ กรณีที่มีการเพิ่มทุน: ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดม ทุนได้ กรณีอื่น ๆ: ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
7.	ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่าย หน่วยทรัสต์: สำหรับ การออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ครั้งแรก และ สำหรับการเสนอขายเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มเงินทุนของ กองทรัสต์ในคราวต่อ ๆ ไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ จำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	เมื่อเกิดรายการ
8.	ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม หรือการ ออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน รวมถึงค่าใช้จ่ายใน การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ตามที่จ่ายจริง	
9.	ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมธนาคาร	ตามที่จ่ายจริง	
10.	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าเว็บไซต์ และส่งเสริมการขาย ทั้งในกรณีที่มีการระดมทุนหรือ	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
	การออกตราสารหนี้เพิ่มเติม หรือกรณีการ ประชาสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุน		
11.	ค่าธรรมเนียมในการขาย หน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์ ในการ เสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวน เงินที่ระดมทุนได้	เมื่อเกิดรายการ
12.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตเสนอ ขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดง รายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในการจัดทำและ จัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และค่าใช้จ่ายในการ จัดเตรียมและจัดทำเอกสาร ค่าที่ปรึกษากฎหมาย เกี่ยวกับการจัดตั้ง กองทรัสต์ และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
13.	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยกำหนด	รายปี
14.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี และการ ตรวจสอบภายในของกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
15.	ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า ซื้อขาย	เมื่อเกิดรายการ
16.	ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอน สิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
17.	ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมี การซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขาย หลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
18.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	รายปี
19.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชี ต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
20.	ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ อสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึง ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่า สาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็น ต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
21.	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือ ก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุง พัฒนา เพิ่ม มูลค่า และปรับแบบภูมิทัศน์หรือภูมิสถาปัตยกรรม อสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัสต์ ลงทุนไว้หรือมีไว้	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
22.	ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดุลแล และ/หรือ เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกัน วินาศภัย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
23.	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษี บำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
24.	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้ว เสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง)	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
25.	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการ ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสិทธิของผู้อื้อหน่วยลงทุน/ผู้อื้อหน่วยทรัสต์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ/โดยทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
26.	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับ การคืนเงินค่าจองซื้อ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า อากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่า โทรสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
27.	ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ ผู้อื้อหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
28.	ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วย หน่วยทรัสต์ รายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำ ปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
29.	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือ บอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลง ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือ ข่าวดังกล่าวถึงผู้ถือ หน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
30.	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/ หรือ จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่า จัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือ เอกสารการ ประชุม รายงานการประชุม ค่าแปลเอกสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
31.	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่ นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
32.	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไข เพิ่มเติมโครงการ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมาย อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงโฆษณา หนังสือพิมพ์ เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
33.	ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการ ลงบัญชีกองทรัสต์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการจัดทำทะเบียน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
34.	ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและ การบริหารทรัพย์สินของ กองทรัสต์โดยทรัสต์ และ/ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์/ผู้จัดการ กองทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความ เสียหายจากทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ ของ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่ง จากสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการ ดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาลค่าสินไหม ทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายใน การแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
35.	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างๆ กับสำนักงาน ที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรมค่าใช้จ่าย ในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
36.	ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของ กองทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ



ลำดับ	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ DREIT	เพดานร้อยละต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง	รอบและ ระยะเวลาที่เรียก เก็บ
37.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิก กองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงทรัสต์หรือผู้จัดการ กองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
38.	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจตราทรัพย์สิน	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ
39.	ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อัน เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของ กองทรัสต์	ตามอัตราที่จ่ายจริง	เมื่อเกิดรายการ

รายงานความเห็นของทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

ความเห็นของทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ (“กองทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งบริหารจัดการโดย บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(นายไพรัช มิคะเสน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

16 มีนาคม 2563

ฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์

0-2686-6100 ต่อ 6149, 6151, 6446

ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

<p>บริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (DTPP)</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์รับใบอนุญาตและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ DTPP - กองทรัสต์ได้ให้บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด (กองทรัสต์ถือหุ้นร้อยละ 99.99) เช่าลงทุนทางอ้อมในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ผ่านการซื้อหุ้นร้อยละ 100 ของบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด จากบริษัท ดุสิตไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562
<p>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่จะนำมาให้เช่าช่วงแก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อใช้จัดหาประโยชน์ จากค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าว - การลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ถือเป็นการลงทุนเพื่อสนับสนุนการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงกระจายความเสี่ยงของการทรัสต์ไปยังต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมายของกองทรัสต์ทั้งในประเทศและสาธารณรัฐมัลดีฟส์ กองทรัสต์จึงลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ผ่านการซื้อหุ้นบริษัท ดุสิต อินเวสเมนต์ จำกัด จากบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด และ บริษัท เอ็มพีเค โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การได้รับใบอนุญาตและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน เป็นขั้นตอนหนึ่งของกระบวนการแปลงสภาพ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเกอสิทธิ และสัญญาโอนสิทธิ และหน้าที่ ที่เป็นสัญญาและข้อตกลงงปกสำหรับกระบวนการแปลงสภาพ



	<p>- ทั้งนี้ กองทรัสต์ จะไม่ได้มีการชำระราคาเพิ่มเติมให้แก่ DTTP แต่อย่างใด การเข้าซื้อหุ้นในบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด จากบริษัท ดุสิต ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด เป็นมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากกองทรัสต์ ได้เข้าซื้อหุ้นในราคาพาร์ และการลงทุนดังกล่าวเป็นไปตามข้อมูลหมาย</p>
<p>บริษัท ดุสิต แอเนนเจ- เม้นท์ จำกัด (DMCO)</p>	<p>- DMCO เป็นผู้เช่า/เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรก บริษัท ดุสิต แอเนนเจ-เม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แอเนนเจ-เม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงของโครงการโรงแรม ดุสิตธานี มัลติเพล็กซ์</p>
<p>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ</p>	<p>- การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่ บริษัท ดุสิต แอเนนเจ-เม้นท์ จำกัด และบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แอเนนเจ-เม้นท์ จำกัด มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก ทั้งสองบริษัทเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นผู้เชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี</p> <p>- กองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักเป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทโรงแรม โดยการใช้เช่าเหมาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า</p>
<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข</p>	<p>- ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุน อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับจะสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ จก. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม</p>
<p>บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท</p>	<p>- กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง DTTPR เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>

จำกัด (“DTPR” หรือ
“ผู้จัดการกองทรัสต์”)

- | | |
|--|---|
| <p>ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
ของรายการ</p> | <ul style="list-style-type: none"> - กรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อย ของ DTC โดย DTC ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นจดทะเบียนทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย DTC มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโรงแรม มากกว่า 70 ปี รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินหลัก เป็นอย่างดี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้เป็นอย่างดี |
| <p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์
ด้านราคาและเงื่อนไข</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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 DTC PF (ก่อนการแปลงสภาพ) - ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/Disposal Fee) - กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ |



<p>- กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p>	
<p>- กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ : ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>	
<p>- โดยค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น การกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นการสร้างแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้และผลตอบแทนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความน้อยกว่าค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น เป็นเรื่องที่เหมาะสมสำหรับค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมดังกล่าวของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น</p>	
<p>- บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ได้เข้าสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลติเพล็กซ์ กับบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี</p>	<p>บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ได้เข้าสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลติเพล็กซ์ กับบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 โดยมีระยะเวลาการเช่าประมาณ 21 ปี</p>
<p>- ความจำเป็นและความเหมาะสมเหตุผลของการจำเป็นและเหตุผลของการ</p>	<p>การที่บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสต์เม้นท์ จำกัด ในฐานะบริษัทย่อยของกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีความเหมาะสมเหตุผล เนื่องจาก บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยในเครือดุสิตธานี ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและมีความเข้าใจในธุรกิจโรงแรม รวมถึงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นอย่างดี</p>
<p>- บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสต์เม้นท์ จำกัดและกองทรัสต์ จะได้รับค่าเช่าและประโยชน์จากการนำโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลติเพล็กซ์ ออกให้เช่าช่วงเป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักกับประเภทโรงแรม โดยการใช้เช่าเข้ามาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า</p>	<p>บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสต์เม้นท์ จำกัดและกองทรัสต์ จะได้รับค่าเช่าและประโยชน์จากการนำโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลติเพล็กซ์ ออกให้เช่าช่วงเป็นไปตามประกาศการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่กำหนดให้การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักกับประเภทโรงแรม โดยการใช้เช่าเข้ามาให้แก่ ผู้เช่าและกองทรัสต์ และ/หรือ บริษัทย่อยของกองทรัสต์จะรับประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า</p>

<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข</p>	<ul style="list-style-type: none"> - การนำทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ออกให้เข้าช่วงแก่บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถือว่ามีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นหนึ่งในบริษัทของกลุ่ม ดุสิตธานี ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมมากกว่า 70 ปี - ค่าเช่าที่บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเม้นท์ จำกัด ที่จะได้รับจะอยู่ในรูปค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้โครงสร้างค่าเช่ารวมและค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับสอดคล้องกับลักษณะของการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่กำหนดว่า ส่วนที่อ้างอิงกับผลประโยชน์ของการของผู้เช่า (ค่าเช่าแปรผัน) จะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนเงินค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนล่วงหน้า (ค่าเช่าคงที่) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องและที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
<p>บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“DTC”)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กองทรัสต์รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และ DTC ซึ่งข้อตกลงกระทำการมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามสัญญาเช่าและ/หรือ เช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน DMCO - การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในกองทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี - การประกอบธุรกิจแข่งขัน - สิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการลงทุน (Right of First Refusal)
<p>ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างดี และเพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางประโยชน์ระหว่าง DTC และกองทรัสต์ และให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการขายการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มดุสิตธานีตามเงื่อนไขที่ระบุภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ
<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ด้านราคาและเงื่อนไข</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติ



วิเคราะห์ ผลการดำเนินงาน

 DREIT





การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 288.78 ล้านบาท โดยรายได้รวมดังกล่าวประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 286.06 ล้านบาท และเป็นส่วนของรายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 2.72 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ มาจากผลประกอบการของแต่ละโรงแรม สรุปได้ดังนี้

โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2562 ที่ร้อยละ 79.43 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10.47 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 4,255.01 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 618.85 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,379.87 บาท เทียบกับ 3,361.17 บาทในปี 2561 โดยปัจจัยหลักมาจากเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนมาก ทำให้ทุกๆ ตลาดที่เป็นตลาดทดแทนและตลาดหลักต่างก็ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจที่ไม่ดี ส่งผลให้ตลาดนักท่องเที่ยวจากยุโรปซบเซาลง ขณะที่ตลาดนักท่องเที่ยวจากเอเชีย และ ออสเตรเลีย ยังคงทรงตัวเนื่องจากสถานการณ์สงครามการค้าระหว่างจีน-สหรัฐยังไม่คลี่คลาย

โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2562 ที่ร้อยละ 49.32 เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.39 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 3,270.63 บาทต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้น 255.37 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,613.06 บาท เทียบกับ 2,041.74 บาทในปี 2561 สาเหตุหลักต่ออัตราการเข้าพักลดลงเนื่องจากห้องพักปิดเพื่อปรับปรุงครั้งใหญ่ประมาณ 200 ห้อง โดยเริ่มปิดตั้งแต่ พฤษภาคม ถึง ปลาย พฤศจิกายน 2562 อย่างไรก็ดี เนื่องจากตลาดหัวหินเป็นที่ชื่นชอบนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยค่าห้องพักได้ระดับสูงขึ้นจากการบริหารราคาห้องพักจากสัดส่วนจำนวนห้องที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประสิทธิผลมากที่สุด

โรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2562 ที่ร้อยละ 77.23 ลดลงร้อยละ 3.54 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 2,378.63 บาทต่อห้องต่อวัน ลดลง 242.04 บาท จากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,837.04 บาท เทียบกับ 2,113.78 บาทในปี 2561 โดยปัจจัยที่ส่งผลต่อการปรับตัวลดลง เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวลดลงอย่างต่อเนื่องจากปลายปีก่อน โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีน นอกจากนี้ยังมีตลาดคู่แข่งใหม่ เช่น เวียดนาม และปัญหามอกควันในช่วงต้นปี

โรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ปี 2562 ที่ร้อยละ 80.83 ลดลงร้อยละ 3.60 จากปีที่ผ่านมา ในขณะที่อัตราเฉลี่ยค่าห้องพัก (Average Room Rate) อยู่ที่ประมาณ 536.50 เหรียญต่อห้องต่อวัน ลดลง 10.14 เหรียญจากปีที่ผ่านมา ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 433.68 เหรียญ



เทียบกับ 444.40 เหรียญในปี ผลประกอบการใกล้เคียงกับปี 2561 ลดลงเล็กน้อยจากกลุ่มลูกค้าชาวเยอรมัน รัสเซีย และ จีน ตั้งแต่ช่วงกลางปี

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 79.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.59 ของรายได้รวม โดยค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ ดังกล่าว ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นและการจ่าย ผลประโยชน์ จำนวน 20.19 ล้านบาท ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน 8.07 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย จำนวน 32.31 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 19.10 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของปี 2562 กับผลการดำเนินงานของปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปี 2562 จำนวน 209.12 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 185.61 ล้านบาท คิดเป็น การเติบโตร้อยละ 12.67 โดยเป็นผลจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2562 ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี เนื่องจากในปี 2562 กองทรัสต์มีผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนจำนวน 87.17 ล้านบาท จึงทำให้สุทธิ กองทรัสต์มี การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 121.95 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 32.33 จากปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลัก มาจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจำนวน 71.79 ล้านบาท และผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจำนวนลบ 14.28 ล้านบาท



1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 6,976.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.22 จากปี 2561 โดยทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นจำนวน 6,780.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56.24 เป็นผลมาจากการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ การปรับปรุงโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน และการซื้อทรัพย์สินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของโรงแรมทั้ง 4 แห่ง ส่วนเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมจำนวน 52.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.69 จากปีก่อนหน้า

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,575.73 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 22.58 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 921.86 ล้านบาทมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,488.21 ล้านบาท โดยวัตถุประสงค์หลักของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวได้แก่ (1) เพื่อการซื้อสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ของบริษัทย่อย (2) เพื่อใช้สำหรับเป็นเงินทุนสำหรับงานปรับปรุงโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ส่วนเจ้าหนี้อื่นมีจำนวน 73.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 42.13 จากปีก่อนหน้า สาเหตุมาจากเจ้าหนี้งานปรับปรุงที่เพิ่มขึ้น

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธีก่อนองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 5,401.23 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 5,407.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,751.69 ล้านบาทจากการเพิ่มทุนหน่วยจดทะเบียนอีก 302.10 ล้านบาท

กองทรัสต์มีกำไรสะสมจากปี 2561 จำนวน 72.15 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 จำนวน 121.95 ล้านบาท และได้จ่ายปันผลของผลประกอบการในปี 2562 คิดเป็นจำนวน 173.18 ล้านบาท ทำให้เหลือกำไรสะสมจำนวน 20.92 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 7.5913 บาทต่อหน่วย

1.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 52.06 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

1. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,418.25 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 121.95 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 2,560.84 ล้านบาท และลูกหนี้การค้าเพิ่มขึ้นจากงานปรับปรุงโรงแรม จำนวน 48.46 ล้านบาท เป็นสำคัญ
2. กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,435.31 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นจำนวน 1,782.39 ล้านบาท และ เงินกู้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,673.20 ล้านบาท จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 173.18 ล้านบาท



กระแสเงินสด (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(2,418.25)	6.56
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,435.31	(135.84)
เงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	17.06	(129.28)
ผลกระทบจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0.48)	-
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	35.49	164.76
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี	52.06	35.48

1.4 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2562 เท่ากับ 0.4980 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 8.44 เมื่อเทียบกับราคาพาร์ และเท่ากับร้อยละ 7.78 เมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 (ราคา 6.40 บาทต่อหน่วยทรัสต์)

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานประจำปี 2562

รอบผลประกอบการ	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทน	ประเภท
1 กรกฎาคม - 31 ธันวาคม 2561	0.1714	12 มีนาคม 2562	เงินสด
1 มกราคม - 30 มิถุนายน 2562	0.3266	23 สิงหาคม 2562	เงินสด



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย (กลุ่มกองทรัสต์) และของเฉพาะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วย งบดุลรวมและงบดุลเฉพาะกิจการ งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิเฉพาะกิจการ งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

กิม



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
อ้างอิงหมายเหตุ 5 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการประเมินผลประกอบการของโรงแรมแต่ละแห่ง โดยกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว</p> <p>เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ● การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ ● การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ● พิจารณาความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินราคาโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีต ทดสอบการคำนวณ และสุ่มทดสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง ● พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

กิตติ



ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

กิตติ



ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสาร หลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกองทรัสต์และกองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกองทรัสต์ เพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกองทรัสต์ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วิภาวรรณ ปัทวันวิเวก

(วิภาวรรณ ปัทวันวิเวก)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4795

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ 2563



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม
งบดุล

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2562	2561	2562	2561
(บาท)					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม					
(งบการเงินรวม: ราคาทุน 6,898 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 4,344 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)					
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 4,529 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 4,344 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561)					
5		6,780,672,787	4,339,997,208	4,453,318,640	4,339,997,208
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม					
(งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 21 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)					
		21,662,664	10	21,662,664	10
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม					
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)					
6		-	-	4,900,000	-
4		-	-	2,328,840,546	-
4, 7		52,064,097	35,486,523	37,732,601	35,486,523
4		48,460,058	-	6,916,041	-
		10,437,178	1,475,458	2,198,105	1,475,458
4		63,659,537	5,110,017	63,659,537	5,110,017
		6,976,956,321	4,382,069,216	6,919,228,134	4,382,069,216
หนี้สิน					
4		73,273,446	51,553,126	66,819,883	51,553,126
4		5,922,924	3,086,932	4,347,907	3,086,932
		7,489,785	-	-	-
		834,446	133,590	830,425	133,590
8		1,488,210,000	599,095,123	1,488,210,000	599,095,123
		1,575,730,601	653,868,771	1,560,208,215	653,868,771
		5,401,225,720	3,728,200,445	5,359,019,919	3,728,200,445
สินทรัพย์สุทธิ					
10		5,407,735,620	3,656,050,621	5,407,735,620	3,656,050,621
10		20,921,460	72,149,824	(48,715,701)	72,149,824
		(27,431,360)	-	-	-
		5,401,225,720	3,728,200,445	5,359,019,919	3,728,200,445
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)					
		7.5913	9.1065	7.5320	9.1065
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)					
		711,500,000	409,400,000	711,500,000	409,400,000



ทรัพย์สินที่ถือครองลงทุนไปเองซึ่งกรมทรัพย์สินและสิทธิการเช่าที่ดินทำกิน และทรัพย์สินย่อย
งบประมาณและงบการเงินลงทุน

ประเภทการลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 5)

1. โครงการโรงแรมดุสิตธานี ภูเก็ต

ที่ตั้ง ตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

2. โครงการโรงแรมดุสิตธานี เชียงใหม่

ที่ตั้ง ตำบลช้างกลาง อำเภอดงหลวง จังหวัดเชียงใหม่

กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

3. โครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน

ที่ตั้ง ถนนพหลโยธิน อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร สิ่งปลูกสร้าง

กรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่า หรือทรัพย์สินเช่า อุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง

4. โครงการโรงแรมดุสิตธานี มักคัพ

ที่ตั้ง เกาะ Moohchoo ในหมู่เกาะ Baai Aioli ในสาธารณรัฐฟิลิปปินส์

สิทธิการเช่าที่ดิน และ กรรมสิทธิ์ในอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์

รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
		(บาท)			
รายได้จากการลงทุน					
รายได้ค่าเช่า	4	286,061,321	226,337,361	205,000,000	226,337,361
ดอกเบี้ยรับ	4	392,633	855,774	22,333,124	855,774
รายได้อื่น		2,330,662	37,830	2,330,663	37,830
รวมรายได้		288,784,616	227,230,965	229,663,787	227,230,965
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	8,198,989	6,706,495	8,198,989	6,706,495
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	4	6,285,891	5,948,529	6,285,891	5,948,529
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		2,678,978	2,031,868	2,678,978	2,031,868
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,019,309	1,658,754	2,924,640	1,658,754
ค่าเช่าจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		8,066,665	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น		11,580,537	3,736,204	10,663,288	3,736,204
ต้นทุนทางการเงิน		32,310,993	21,539,963	32,310,993	21,539,963
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		7,523,861	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		79,665,223	41,621,813	63,062,779	41,621,813
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		209,119,393	185,609,152	166,601,008	185,609,152
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน					
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน					
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		(3,415,501)	(1,420,068)	(3,415,501)	(1,420,068)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,335,294	-	2,335,294	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน					
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	5	(71,793,825)	(3,975,079)	(71,793,825)	(3,975,079)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		327,360	-	327,360	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		(348,452)	-	(348,452)	-
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน		(14,277,342)	-	(41,396,118)	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		(87,172,466)	(5,395,147)	(114,291,242)	(5,395,147)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		121,946,927	180,214,005	52,309,766	180,214,005



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	121,946,927	180,214,005	52,309,766	180,214,005
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	(27,431,360)	-	-	-
การเพิ่มของผู้ถือหุ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานและ องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	94,515,567	180,214,005	52,309,766	180,214,005



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	209,119,393	185,609,152	166,601,008	185,609,152
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(3,415,501)	(1,420,068)	(3,415,501)	(1,420,068)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,335,294	-	2,335,294	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน				
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	5 (71,793,825)	(3,975,079)	(71,793,825)	(3,975,079)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	327,360	-	327,360	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(348,452)	-	(348,452)	-
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(14,277,342)	-	(41,396,118)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	121,946,927	180,214,005	52,309,766	180,214,005
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11 (173,175,292)	(124,580,420)	(173,175,292)	(124,580,420)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10 1,782,390,000	-	1,782,390,000	-
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10 (30,705,000)	-	(30,705,000)	-
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(27,431,360)	-	-	-
การเพิ่มขึ้นของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	1,673,025,275	55,633,585	1,630,819,474	55,633,585
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	3,728,200,445	3,672,566,860	3,728,200,445	3,672,566,860
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	5,401,225,720	3,728,200,445	5,359,019,919	3,728,200,445



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2562	2561	2562	2561
		(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		121,946,927	180,214,005	52,309,766	180,214,005
รายการปรับปรุง					
ต้นทุนทางการเงิน		32,310,993	21,539,963	32,310,993	21,539,963
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน		14,277,342	-	41,396,118	-
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(8,961,720)	(335,763)	(722,647)	(335,763)
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	5	(2,560,835,877)	(173,186,190)	(192,254,759)	(173,186,190)
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจาก					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		3,415,501	1,420,068	3,415,501	1,420,068
การขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		3,724,001	567,624	3,724,001	567,624
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(2,335,294)	-	(2,335,294)	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(327,360)	-	(327,360)	-
เงินได้รับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		226,000,000	-	226,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(245,000,000)	-	(245,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(4,900,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	4	-	-	(2,385,600,000)	-
เงินได้รับคืนจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	4	-	-	15,072,990	-
ดอกเบี้ยรับ		-	-	(22,333,124)	-
เงินได้รับจากดอกเบี้ยรับ		-	-	15,358,977	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย		-	-	290,347	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากดอกเบี้ยรับ		-	-	58,105	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	5	71,793,825	3,975,079	71,793,825	3,975,079
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(48,460,058)	-	-	-
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(58,549,520)	506,538	(58,549,520)	506,538
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		21,720,320	(29,755,468)	15,266,757	(29,755,468)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		700,855	(216,106)	696,835	(216,106)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		10,325,777	1,833,951	1,260,975	1,833,951
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(2,418,254,288)	6,563,701	(2,433,067,514)	6,563,701
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
จ่ายดอกเบี้ย		(32,310,993)	(21,464,448)	(32,310,993)	(21,464,448)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	8	1,673,189,877	16,130,914	1,673,189,877	16,130,914
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหนี้ระยะยาว	8	(784,075,000)	(5,925,000)	(784,075,000)	(5,925,000)
การเพิ่มขึ้นของหนี้ที่รับรู้จากผู้ออกหน่วยทรัสต์	10	1,782,390,000	-	1,782,390,000	-
การจ่ายลดหนี้ให้แก่ผู้ออกหน่วยทรัสต์	10	(30,705,000)	-	(30,705,000)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ออกหน่วยทรัสต์	11	(173,175,292)	(124,580,420)	(173,175,292)	(124,580,420)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		2,435,313,592	(135,838,954)	2,435,313,592	(135,838,954)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน					
		17,059,304	(129,275,253)	2,246,078	(129,275,253)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินฝากธนาคาร		(481,730)	-	-	-
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		16,577,574	(129,275,253)	2,246,078	(129,275,253)
เงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี		35,486,523	164,761,776	35,486,523	164,761,776
เงินฝากธนาคาร ณ วันปลายปี		52,064,097	35,486,523	37,732,601	35,486,523

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	9.1065	8.9706	9.1065	8.9706
รายได้จากกิจกรรมการลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4263	0.4534	0.3396	0.4534
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(0.0070)	(0.0035)	(0.0070)	(0.0035)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0048	-	0.0048	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(0.1464)	(0.0097)	(0.1464)	(0.0097)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.0007	-	0.0007	-
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(0.0007)	-	(0.0007)	-
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(0.0291)	-	(0.0844)	-
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	5.9000	-	5.9000	-
การจ่ายลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.0750)	-	(0.0750)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0.4230)	(0.3043)	(0.4230)	(0.3043)
ปรับปรุงผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์	(7.1658)	-	(7.0831)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	7.5913	9.1065	7.5320	9.1065
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ต่อจำนวนเฉลี่ยของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี (ร้อยละ)	2.84%	4.82%	1.22%	4.82%
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี (บาท)	5,401,225,720	3,728,200,445	5,359,019,919	3,728,200,445
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.858	1.114	1.473	1.114
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	6.736	6.080	5.366	6.080
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	58.704	4.649	4.605	4.649
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	4,287,259,046	3,737,397,788	4,279,999,174	3,737,397,788

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและการซื้อขายเงินลงทุนโดยมีสัญญาขายคืนหรือซื้อคืนและคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
6	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
7	เงินฝากธนาคาร
8	เงินกู้ยืมระยะยาว
9	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
10	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
12	ค่าใช้จ่าย
13	เครื่องมือทางการเงิน
14	ภาระผูกพัน
15	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 30.02

กองทรัสต์มีบริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์ ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มกองทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 5) ลงวันที่ 27 มกราคม 2563 กองทุนรวมและทรัสต์ดังกล่าวต้องจัดทำและเปิดเผยข้อมูลงบการเงินสำหรับรอบปี 2563 ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ขณะนี้กลุ่มกองทรัสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวข้างต้น

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์

(ค) การใช้วิจารณญาณ และการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของกองทรัสต์ และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มกองทรัสต์”)

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกองทรัสต์ การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกองทรัสต์เปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มกองทรัสต์ งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มกองทรัสต์ โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวแทนเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุน โดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มกองทรัสต์จำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่มีอำนาจควบคุม

รายการที่เป็นตัวแทนที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน ณ วันที่กลุ่มกองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยการจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กลุ่มกองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การวัดมูลค่าในภายหลัง

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ในงบการเงินเฉพาะกิจการของกองทรัสต์ บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคายุติธรรม ถ้าไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของเงินลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าและสินทรัพย์ที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกลุ่มกองทรัสต์รวมถึง สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรม ที่ดินสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรม และเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการ โรงแรมจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกลุ่มกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาอย่างน้อยทุกสองปีนับจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าเดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์อื่น

เงินลงทุนในหุ้นสามัญแสดงในราคาทุน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มกองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไป และเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ง) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

(จ) ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ค่าหนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

รายได้ค่าเช่า แสดงเป็นส่วนหนึ่งในลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น

(ฉ) ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีซึ่งแสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์อื่นประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินระยะยาว ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

(ช) เจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ซ) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งรายได้ค่าเช่าเหล่านั้นเกิดขึ้น



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ณ) ค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่น บันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ญ) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ฎ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงินเฉพาะกิจการ

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(๕) การแบ่งปันส่วนทุน

กลุ่มกองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

(๖) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มกองทรัสต์ หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มกองทรัสต์ หรือ กลุ่มกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(๗) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้บริหารของกลุ่มกองทรัสต์ จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคฤหาสน์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มกองทรัสต์ มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเภทกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท คฤหาสน์ จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท คฤหาสน์ไทยพร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน)	โรงแรมและรับจ้างบริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่
บริษัท คฤหาสน์ มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของกองทรัสต์
บริษัท คฤหาสน์ รีท จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	เป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์
บริษัท คฤหาสน์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่า และ/หรือ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์
บริษัท คฤหาสน์ มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริหาร	เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ และเป็นผู้เช่า และ/หรือ เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์
บริษัท คฤหาสน์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	จัดการกองทุน	เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	จัดการทรัพย์สิน	เป็นทรัสต์
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ และให้บริการเงินฝากธนาคาร

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ-เงินฝากธนาคาร	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.375
ดอกเบี้ยรับ-เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.500
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า (หมายเหตุ 5)				
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	205,000	226,337	205,000	226,337
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	81,061	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	76	83	76	83
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด	-	-	22,000	-
ค่าใช้จ่าย (หมายเหตุ 12)				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ				
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	8,199	6,706	8,199	6,706
ค่าธรรมเนียมทรัสต์				
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	6,286	5,949	6,286	5,949



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เงินฝากธนาคาร				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	7,227	29,779	7,227	29,779
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น				
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	35,735	-	-	-
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด	-	-	6,905	-
	<u>35,735</u>	<u>-</u>	<u>6,905</u>	<u>-</u>
สินทรัพย์อื่น				
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	17,766	-	17,766	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัด	-	-	2,328,841	-
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด	52,573	39,914	52,573	39,914
บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	2,422	-	-	-
	<u>54,995</u>	<u>39,914</u>	<u>52,573</u>	<u>39,914</u>
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน				
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	2,151	1,353	2,151	1,353
บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด	1,867	1,173	1,867	1,173
รวม	<u>4,018</u>	<u>2,526</u>	<u>4,018</u>	<u>2,526</u>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31	1	ผลต่างจากการ			
	31	1	เปลี่ยนแปลง			
	ธันวาคม	มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	อัตราแลกเปลี่ยน	ธันวาคม
	2562	2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	อัตราแลกเปลี่ยน	2562
	(ร้อยละต่อปี)			(พันบาท)		
เงินให้กู้ยืมแก่						
บริษัทย่อย						
บริษัท ดุสิต มัล						
ดีฟส์ อินเวสเมนต์						
จำกัด	3.50	-	2,385,600	(15,363)	(41,396)	2,328,841
รวม		-	2,385,600	(15,363)	(41,396)	2,328,841

ในวันที่ 25 กันยายน 2562 และวันที่ 23 ธันวาคม 2562 บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของกองทรัสต์ ได้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์เป็นสกุลดอลลาร์สหรัฐ จำนวน 77.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินและหนี้สินในโครงการโรงแรม ดุสิตธานี มัลดีฟส์ และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.50 ต่อปี และผู้ให้กู้สามารถปรับอัตราดอกเบี้ยได้เป็นครั้งคราว โดยเงินกู้ยืมจำนวน 51 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีกำหนดจ่ายคืนในวันที่ 7 กันยายน 2602 และเงินกู้ยืมจำนวน 26.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ กำหนดชำระคืนบางส่วนหรือทั้งจำนวนเมื่อถูกทวงถามจากกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งนี้ได้เบิกเงินกู้ยืมแล้วเต็มจำนวน



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

- 1) เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ที่ลงทุนรวมได้ลงทุนเป็นครั้งแรกในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม 3 แห่ง ซึ่ง ณ วันที่รับโอน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 2,801 ล้านบาท
- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต รวมเป็นเงินจำนวน 68 ล้านบาท

(ข) ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตดุสิต เชียงใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมดุสิตดุสิต เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 387 ล้านบาท
- ลงทุนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตดุสิต เชียงใหม่ รวมเป็นเงินจำนวน 14 ล้านบาท

(ค) ลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน มีรายละเอียดดังนี้

- รับโอนสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลา 30 ปีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมดุสิตธานี หัวหิน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดุสิต ไทย พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม ระยะเวลาตามสัญญาเช่า เริ่มตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2583 (รวมระยะเวลา 30 ปี) โดยมูลค่าลงทุนรวมเป็นจำนวนเงินจำนวน 839 ล้านบาท
- ลงทุนซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ดุสิตธานี หัวหิน รวมเป็นเงินจำนวน 52 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้นำอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดออกให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งได้แก่ บริษัท ดุสิต แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

(ก) ค่าเช่าคงที่รายปีจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันในสัญญา ทั้งนี้ค่าเช่าคงที่รายปีที่คำนวณได้ดังกล่าวจะไม่ต่ำกว่า 205 ล้านบาท

(ข) ค่าเช่าแปรผัน จะอ้างอิงจากผลประกอบการของโรงแรม

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และวันที่ 25 ตุลาคม 2561 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และโครงการโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 4,315 ล้านบาท ทำให้เกิดผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 3,975 ล้านบาท

ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของกองทรัสต์ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 7 มกราคม 2562 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตดีทู เชียงใหม่ และวันที่ 16 ตุลาคม 2562 สำหรับโครงการโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และโครงการโรงแรมดุสิตธานีหัวหิน โดยมีราคาประเมินรวมเท่ากับ 4,332 ล้านบาท ทำให้เกิดผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 71,794 ล้านบาท

2) ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยมูลค่าเงินลงทุนเท่ากับ 76.92 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ทั้งนี้รายละเอียดทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ประกอบด้วย

(ก) เกาะ Mudhdhoo ในหมู่เกาะ Baa Atoll ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ที่เป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยเป็นที่ดินที่ได้รับสิทธิการเช่าจากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ระยะเวลาประมาณ 40 ปี เนื้อที่รวมประมาณ 166 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา รวมถึงส่วนควบของเกาะดังกล่าว สำหรับสิทธิการเช่าที่ดินบนเกาะ Mudhdhoo บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเม้นท์ จำกัดจะเป็นผู้รับภาระค่าเช่าจ่ายให้แก่รัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ จำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี จนครบกำหนดในเดือนกันยายน 2602

(ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบวิลล่า จำนวน 95 หลังพร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ค) เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ และทรัพย์สินอื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการดังกล่าวข้างต้นผ่าน (1) การถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ และ (2) ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามที่ระบุในสัญญา จ่ายดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง

และในวันที่ 25 กันยายน 2562 บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ จากบริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด มีระยะเวลาการเช่า 21 ปี ค่าเช่าจะเป็นอัตราและวิธีการคำนวณตามที่ระบุในสัญญา โดยจะมีการทบทวนค่าเช่าคงที่ขึ้นต้นทุกๆ 3 ปี

รายการเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ (พันบาท)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	4,172,774	4,172,774
บวก เพิ่มขึ้นจากส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	173,186	173,186
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าของเงินลงทุน	(3,975)	(3,975)
หัก จำหน่ายส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	(1,988)	(1,988)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 1 มกราคม 2562	4,339,997	4,339,997
บวก เพิ่มขึ้นจากส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	200,284	192,255
เพิ่มขึ้นจากการซื้อทรัพย์สิน	2,360,552	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าของเงินลงทุน	(71,794)	(71,794)
หัก จำหน่ายส่วนปรับปรุงโรงแรมในระหว่างปี	(7,139)	(7,139)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยน	(41,227)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,780,673	4,453,319

ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลา구나 ภูเก็ต และ สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ ได้จดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 8

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดินและทรัพย์สินย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 และเงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่ตั้ง	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				เงินปันผลรับสำหรับปี
				ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	ราคาทุน	ราคาทุน	
			2562	2561	2562	2561	2562	2561
			(ร้อยละ)		(พันบาท)			
บริษัทย่อย								
บริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด ⁽¹⁾	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	100	-	4,900	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อม								
บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด ⁽²⁾	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	สาธารณรัฐ มัลดีฟส์	100	-	USD 150	-	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า								
สุทธิ							4,900	-

(1) ในวันที่ 22 สิงหาคม 2562 กองทรัสต์ได้ลงทุนในบริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ที่จัดตั้งในประเทศไทย และลงทุนเป็นจำนวน 980,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 4.90 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะเข้าถือหุ้นในบริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด แทนที่กองทรัสต์ โดยเงินลงทุนนี้มีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็น

จำนวนเงิน 4.90 ล้านบาท

(2) บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 150,000 หุ้น โดยกองทรัสต์ได้เข้าถือหุ้นผ่านทางบริษัท ดุสิตธานี รีท จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นโดยตรงของ บริษัท ดุสิต มัลติเพล็กซ์ อินเวสเมนต์ จำกัด



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

7 เงินฝากธนาคาร

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561		2562		2561	
	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	จำนวน เงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	จำนวน เงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	จำนวน เงิน (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ)	จำนวน เงิน (พันบาท)
เงินฝากกระแสรายวัน								
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	-	-	-	1	-	-	-	1
เงินฝากออมทรัพย์								
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	7,227	0.375	29,778	0.375	7,227	0.375	29,778
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	0.125 - 0.900	36	0.125 - 0.400	5,691	0.125 - 0.900	36	0.125 - 0.400	5,691
ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	0.850	18	0.850	17	0.850	18	0.850	17
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย	1.100 -				1.100 -			
จำกัด (มหาชน)	1.400	552	-	-	1.400	232	-	-
ธนาคาร อ่องกงและ เชี่ยงไฮ้เบงกิง	0.050 -							
คอร์ปอเรชั่น จำกัด	0.375	44,231	-	-	0.050	30,220	-	-
รวม		<u>52,064</u>		<u>35,487</u>		<u>37,733</u>		<u>35,487</u>

8 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยส่วนหนึ่งนำมาใช้เพื่อรับโอนทรัพย์สินและหนี้สินจากกองทุนรวมพร้อมกับหน่วยทรัสต์ และอีกส่วนหนึ่งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาสจำนวน 48 งวด เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนเมษายน 2561 และชำระดอกเบี้ยแบบรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต โดยกำหนดวงเงินจำนวนเท่ากับ 790 ล้านบาท และมีระยะเวลาจำนวน 12 ปี ทั้งนี้ ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมและปลดปล่อยหลักทรัพย์ค้ำประกันแล้ว



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดุสิตธานี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในวันที่ 23 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน วงเงินการกู้ยืมทั้งสิ้น 1,944.21 ล้านบาท โดยในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์เบิกเงินงวดแรกจำนวน 1,488.21 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทย่อยกู้เพื่อใช้ในการซื้อทรัพย์สินและหนี้สินโครงการโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมดุสิตธานี ลาгуна ภูเก็ต และ สิทธิการเช่าที่ดิน และ กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอุปกรณ์ของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์และอื่น ๆ โดยอัตราดอกเบี้ยจะไม่เกินร้อยละ 4.2 ต่อปีชำระดอกเบี้ยรายไตรมาส มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น คือ ชำระคืนครั้งเดียวเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้งวดแรก

สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อ EBITDA และเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาว มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	588,889	588,889
เพิ่มขึ้น	16,131	16,131
ลดลง	(5,925)	(5,925)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ วันที่ 1 มกราคม 2562	599,095	599,095
เพิ่มขึ้น	1,673,190	1,673,190
ลดลง	(784,075)	(784,075)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,488,210	1,488,210



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	25,675	-	25,675
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปี				
แต่ไม่เกินห้าปี	1,488,210	197,500	1,488,210	197,500
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	-	375,920	-	375,920
รวม	<u>1,488,210</u>	<u>599,095</u>	<u>1,488,210</u>	<u>599,095</u>

9 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มกองทรัสต์มี 2 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มกองทรัสต์ หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้บริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส ทั้งนี้กลุ่มกองทรัสต์ได้มีการทบทวนการจัดกลุ่มธุรกิจใหม่ ส่งผลให้ส่วนงานดำเนินงานมีการเปลี่ยนแปลงดังนี้

ส่วนงาน 1 ธุรกิจการให้เช่า

ส่วนงาน 2 ธุรกิจอื่น

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์ ผู้บริหารเชื่อว่าเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน



วัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม				
	ธุรกิจการให้เช่า	ธุรกิจอื่น	ตัดรายการระหว่างกัน	รวม	รวม
	2562	2562	2562	2562	2562
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2561	2561	2561	2561
			(พันบาท)		
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน					
รายได้จากลูกค้าภายนอก	286,061	2,723	-	288,784	227,231
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	22,000	(22,000)	-	-
รวมรายได้	286,061	24,723	(22,000)	288,784	227,231
การจำแนกรายได้					
ส่วนงานภูมิศาสตร์หลัก	205,000	2,723	-	207,723	227,231
ไทย	81,061	22,000	(22,000)	81,061	-
ต่างประเทศ	-	-	-	-	-
รวมรายได้	286,061	24,723	(22,000)	288,784	227,231
ระยะเวลาในการรับรู้รายได้					
ตลอดช่วงเวลาดำเนิน	286,061	24,723	(22,000)	288,784	227,231

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ธุรกิจการให้เช่า		ธุรกิจอื่น		ตัดรายการระหว่างกัน	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	205,000	226,337	24,664	894	-	229,664
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	205,000	226,337	24,664	894	-	229,664
						227,231

การจำแนกรายได้

ส่วนงานภูมิศาสตร์หลัก

ไทย	205,000	226,337	24,664	894	-	229,664	227,231
ต่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	205,000	226,337	24,664	894	-	229,664	227,231

ถึงระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

	205,000	226,337	24,664	894	-	229,664	227,231
--	---------	---------	--------	-----	---	---------	---------





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

10 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

	มูลค่า	2562		2561	
	หน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)		(พันหน่วย / พันบาท)		
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยทรัสต์		409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
ลดทุน ⁽¹⁾		-	(30,705)	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน ⁽²⁾		302,100	1,782,390	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>711,500</u>	<u>5,407,736</u>	<u>409,400</u>	<u>3,656,051</u>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หน่วยทรัสต์	8.9302	409,400	3,656,051	409,400	3,656,051
ลดทุน ⁽¹⁾	0.0750	-	(30,705)	-	-
ออกหุ้นเพิ่มทุน ⁽²⁾	5.9000	302,100	1,782,390	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>711,500</u>	<u>5,407,736</u>	<u>409,400</u>	<u>3,656,051</u>

⁽¹⁾ ในวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 กองทรัสต์ได้ประกาศให้ลดเงินทุนจำนวน 30,705,000 บาท หรือในอัตราหน่วยละ 0.0750 บาทโดยการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ตราไว้จาก 8.9302 บาทต่อหน่วย เป็น 8.8552 บาทต่อหน่วย โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายผลตอบแทนจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นก่อนการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ซึ่งมีกำหนดจ่ายเงินลดทุนดังกล่าวในวันที่ 23 สิงหาคม 2562

⁽²⁾ กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 302,100,000 หน่วยซึ่งขายในราคาหน่วยละ 5.90 บาท ในวันที่ 25 กันยายน 2562 กองทรัสต์ได้รับเงินจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,782.39 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 711,500,000 หน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมมีดังนี้

กำไรสะสม	หมายเหตุ	งบการเงิน	งบการเงิน
		รวม	เฉพาะกิจการ
		(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		16,516	16,516
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		180,213	180,213
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	(124,580)	(124,580)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และวันที่ 1 มกราคม 2562		72,149	72,149
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี		121,947	52,310
หัก การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	(173,175)	(173,175)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		20,921	(48,716)

11 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ได้แก่

- 11.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- 11.2 ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 11.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 11.4 ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	จำนวนเงิน (พันบาท)
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562				
1 กรกฎาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	6 กุมภาพันธ์ 2562	12 มีนาคม 2562	0.1714	70,171
1 มกราคม 2562 - 30 มิถุนายน 2562	26 กรกฎาคม 2562	23 สิงหาคม 2562	0.2516	103,004
รวม				173,175
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561				
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



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

12 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

13 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มกองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มกองทรัสต์ กลุ่มกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มกองทรัสต์ กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย (ดูหมายเหตุ 4) และเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 8)

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่าจากคู่สัญญา

กลุ่มกองทรัสต์มีการกระโดดของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกลุ่มกองทรัสต์ มีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเพียงสองราย ดังนั้นกลุ่มกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงิน

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มกองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ซึ่งเกิดจากรายการค้าที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และกลุ่มกองทรัสต์ไม่ได้ป้องกันความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังกล่าว



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(พันบาท)	
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา		
เงินฝากธนาคาร	14,331	-
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	48,449	-
เจ้าหนี้อื่น	2,891	-
เงินยูโร		
เจ้าหนี้อื่น	2,491	-
เงินรูปี		
เจ้าหนี้อื่น	724	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(พันบาท)	
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา		
ลูกหนี้ค่าเช่าและลูกหนี้อื่น	6,905	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	2,328,841	-

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มกองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มกองทรัสต์ และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

การกำหนดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยของกลุ่มกองทรัสต์ กำหนดให้มีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทั้งทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกัน และสามารถต่อรองราคา



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอุตสาหกรรม และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกกำหนดในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากโดยส่วนใหญ่จัดประเภทเป็นระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด และเงินกู้ยืมระยะยาวกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกองทรัสต์ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกองทรัสต์เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงิน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกองทรัสต์อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

14 ภาระผูกพัน

บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด ได้กรรมสิทธิ์ในการเช่าที่ดินจากรัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โครงการรีสอร์ท และสิ่งปลูกสร้างบนเกาะ Mudhdhoo, Baa Atoll สาธารณรัฐมัลดีฟส์เป็นระยะเวลา 40 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมดุสิตธานี มัลดีฟส์ โดยสิทธิในการเช่าที่ดินดังกล่าวจะครบกำหนดในเดือนกันยายน 2602

บริษัท ดุสิต มัลดีฟส์ อินเวสเมนต์ จำกัด จะเป็นผู้รับภาระค่าเช่าจ่ายให้แก่รัฐบาลของสาธารณรัฐมัลดีฟส์ จำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี โดยมีรายละเอียดการจ่ายค่าเช่า ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2562	2561
	(พันบาท)	
ภายในหนึ่งปี	30,154	-
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	120,616	-
หลังจากห้าปี	1,038,428	-
รวม	<u>1,189,198</u>	<u>-</u>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.0294 บาท และมีมติอนุมัติจ่ายเงินสดทุนในอัตราหน่วยละ 0.0794 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20.92 ล้านบาท และ 56.49 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประโยชน์ตอบแทนและเงินสดทุนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2563



บริษัท ดุสิตธานี พร็อพเพอร์ตี้ส์ รีท จำกัด

เลขที่ 319 อาคารจตุรัสจามจุรี ชั้น 29 ถนนพญาไท

เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300

โทรศัพท์ 02-200-9999 ต่อ 3680-3684

อีเมล IR@dtcreit.com เว็บไซต์ www.dtcreit.com