



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

---

## แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (56-REIT1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า  
สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้

**Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust**  
**(SHREIT)**

## สารบัญ

หน้า

### ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

#### 1. สารสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
1.2 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก	2
1.3 ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	3
1.4 ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการประกันรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ	6
1.5 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์	7
1.6 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	8
1.7 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	8
1.8 ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ	9
1.9 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์	9
2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	13

### ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป	16
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	
2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	17
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	17
2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	19
2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์	19
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	41
2.6 การกู้ยืมเงิน	59
3. ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของประเทศที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน	
3.1 ภาพรวมของอาเซียน	64
3.2 ภาพรวมของประเทศเวียดนาม	65
3.3 ภาพรวมของประเทศอินโดนีเซีย	74
4. ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน	
4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	81
4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ	100
4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์	109
4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	114
4.5 ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง	117
5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	117

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>6. ข้อมูลสำคัญอื่น</b>	117
<b>ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	
<b>7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วย</b>	
7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์	118
7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	118
7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยหน่วยทรัสต์	120
7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	123
<b>8. โครงสร้างการจัดการ</b>	
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	124
8.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	132
8.3 ทรัสต์	133
8.4 คณะกรรมการลงทุน	140
8.5 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ	140
<b>9. การกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	
9.1 การกำกับดูแลกิจการ	142
9.2 กรรมการชุดย่อย	150
9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์	150
9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	157
9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	157
9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	159
9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	159
9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	159
9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	159
9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	160
9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	161
9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	161
9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	166
9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ	167
9.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์	167
<b>10. ความรับผิดชอบต่อสังคม</b>	169
<b>11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง</b>	169

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b>	
12.1 การทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	170
12.2 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	175
<b>ส่วนที่ 4 สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	
<b>13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ</b>	
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี	176
13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม	178
<b>14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์</b>	180
<b>15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา</b>	185
<b>ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	
<b>1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์</b>	
1.1 กรรมการบริหาร บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด	186
1.2 กรรมการ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด	188
<b>เอกสารแนบ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการกองทรัสต์</b>	189
<b>เอกสารแนบ 2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์</b>	211