



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

แบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (56-REIT1)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
สตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้

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

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์	
1. ข้อมูลทั่วไป	8
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	
2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมาย	9
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	9
2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์	11
2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์	12
2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	33
2.6 การกู้ยืมเงิน	52
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	
3.1 ภาพรวมของอาเซียน	57
3.2 ภาพรวมของประเทศเวียดนาม	58
3.3 ภาพรวมของประเทศอินโดนีเซีย	67
4. ปัจจัยความเสี่ยง	
4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์	74
4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการฯ	93
4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์	102
4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	107
4.5 ความเสี่ยงของแต่ละประเทศที่เกี่ยวข้อง	110
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์	110
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	110
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วย	
7.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์	111
7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ	112
7.3 ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	113
7.4 การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์	113
8. โครงสร้างการจัดการ	
8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์	117
8.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์	125
8.3 ทรัสต์	126
8.4 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ	133

สารบัญ

หน้า

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	
9.1 การกำกับดูแลกิจการ	135
9.2 กรรมการชุดย่อย	143
9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์	143
9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน	150
9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์	150
9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	152
9.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	152
9.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	152
9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	152
9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	153
9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	154
9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด	156
9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี	159
9.14 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ	160
9.15 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์	160
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	162
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	162
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	
12.1 การทำธุรกรรมแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	163
12.2 การทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับทรัสต์ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์	168
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	
13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี	169
13.2 ตารางสรุปงบการเงินรวม	172
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	172
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	178
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์	
1.1 กรรมการบริหาร บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด	179
1.2 กรรมการ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด	181

สารบัญ

หน้า

เอกสารแนบ 1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร รองผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ผู้อำนวยการฝ่าย และผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่นซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการ กองทรัสต์	182
เอกสารแนบ 2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์	198



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แบบต่ออายุได้เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Extendable Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
