

ศรีพานพา

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานพา

รายงานประจำปี 2559
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559
ANNUAL REPORT 2016

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานพา
SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



สารบัญ

	หน้า		หน้า
สารจากประธานกรรมการ	3	7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	45
1. สำระสำคัญของกองทรัสต์	5	8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในรอบปีบัญชี	58
2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์	8	9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน	59
3. แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์	12	10. ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ปี 2559	61
4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์	13	11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้	70
4.1 ข้อมูลทั่วไป	13	12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์	75
4.2 ความเป็นมาของบริษัท	15	13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	76
4.3 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์	16	14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	77
4.4 คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหาร	16	15. รายงานความเห็นทรัสต์	78
4.5 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์	23	16. รายละเอียดระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	79
4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์	24	17. การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	87
4.7 ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์	35	เอกสารแนบ: จบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	88
5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	39		
6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี	44		



สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) นับเป็นกองทรัสต์กองแรกในประเทศไทยที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์หรือขยายขนาดสินทรัพย์เพิ่มผลตอบแทนและสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งนับเป็นโอกาสที่ดีในการลงทุน

ในช่วงปลายปีที่ผ่านมา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) มูลค่า 2,000 ล้านบาท มีการแปลงสภาพไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) และกองทรัสต์ SRIPANWA ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการโรงแรมศรีพันวา เฟส 2 และบ้านพักตากอากาศมูลค่า 1,296 ล้านบาท ถือเป็นโอกาสที่ดีในการลงทุน เนื่องจากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้สม่ำเสมอและมีความมั่นคงในระยะยาว อีกทั้งสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนนั้นอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวชั้นนำของไทยที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จักระดับโลก จึงได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวทั่วโลกเดินทางมาพักผ่อนเป็นจำนวนมากในแต่ละปี และส่งผลดีต่อภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต โดยพบว่าในปีที่ผ่านมาอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับ 5 ดาวในภูเก็ต เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ภาครัฐมีโครงการและแผนลงทุนในระบบโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดภูเก็ต อาทิ เช่น

การขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต การก่อสร้างทางลอดตามแยกถนนต่างๆ รวมถึงภาคเอกชน ที่มีโครงการศูนย์การค้าระดับโลก และร้านค้าปลอดภาษีมาลงทุน

ผมมั่นใจในศักยภาพและความโดดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ซึ่งบริหารงานโดยทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรม มีจุดเด่นที่มองเห็นวิวัฒนาการตามันได้รอบทิศ เน้นความหรูหราและเป็นส่วนตัว จึงสามารถรองรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อระดับกลาง-บนนอกจากนี้ยังประเมินว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นมีศักยภาพเติบโตจากปัจจัยเกื้อหนุนจากภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดภูเก็ตในอนาคต

นอกจากนี้กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมีแผนการเข้าลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ ในอนาคต ซึ่งเป็นสินทรัพย์ ทั้งในและต่างประเทศ ที่มีศักยภาพในการเพิ่มผลตอบแทนและสภาพคล่องให้กับผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

สุดท้ายนี้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินทุกท่าน



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)
ประธานกรรมการ



สาระสำคัญของกองทรัสต์

1. ข้อมูลของกองทรัสต์

1.1 สาระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ซาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	3,156,799,874.40 บาท

1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงการให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย





ข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์

2. ทรัสต์

2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อที่ตั้งสำนักงาน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0 2949-1500
โทรสาร	0 2949-1501
Website	http://www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท

2.2 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ชักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าว อาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงาน ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพอนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับ หนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้ การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อ บุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำใน ฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการ กองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 2.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว ของทรัสต์จึงมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัว ของทรัสต์
- (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตาม วรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ นั้นด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 2.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพ ไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละ กองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมาย ให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะ ทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือ การปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่น ที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือ ข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมาย ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับ ดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กช. 1/2553 เรื่อง ระเบียบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับ มอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ที่ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิม หรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มา จากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 2.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือ ทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบ ตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะ กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์และบุคคล ภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการ เลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สิน คืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและ วิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 2.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อ ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

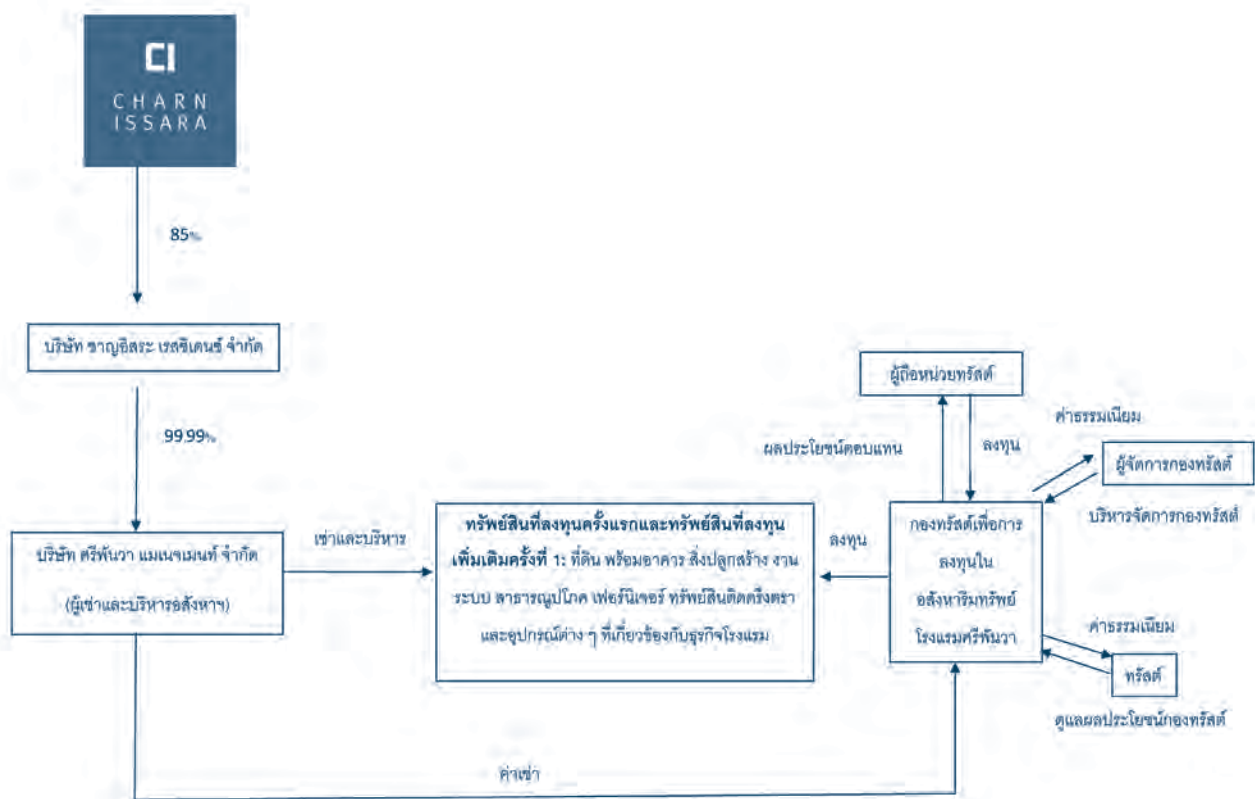
ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ ได้จัดการตามที่ได้ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้อง รับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (19) ทริสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ ให้ทริสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 2.3 (19) (19.1) ให้ทริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และตาม พ.ร.บ. ทริสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทริสต์หรือการจัดการกองทริสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทริสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทริสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทริสต์ฯ
- (20) ทริสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทริสต์ของผู้จัดการกองทริสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อผู้ถือหุ้นทริสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทริสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทริสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทริสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทริสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทริสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทริสต์เป็นผู้ถือหุ้นทริสต์ในกองทริสต์ หากต้องการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทริสต์ให้ทริสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทริสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสต์ของกองทริสต์
- (23) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทริสต์โดยทริสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทริสต์ ทริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทริสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทริสต์ภายในเวลาอันควร

แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์

3. โครงสร้างกองทรัสต์

แผนภาพแสดงโครงสร้างกองทรัสต์



ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เลขที่ 2922/155 - 156 อาคารชาญอัสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอัสสระ ดิเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการหรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการเพื่อให้อย่างมั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้านตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่นๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีหน้าที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2 ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/155 - 156 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	info@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท

จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นายวรสิทธิ์ อีสสระ 2. นางวิไล อินทกุล 3. นายไทรมัน ลัญญ์นตี
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางวิไล อินทกุล และนายวรสิทธิ์ อีสสระ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

4.3 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,998	99.9998
นางวิไล อินทกุล	1	0.0001
นายวรสิทธิ์ อีสสระ	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้าน จัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

4.4 คณะกรรมการและผู้บริหาร

การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้ำก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่างๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ จะต้องไม่ดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทฯ ผู้บริหาร ตลอดจนวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายวรสิทธิ์ อีสระะ	ประธานกรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Degree of Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, USA ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland 	<ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ บจ. ชาญอีสระะ ริท แมเนจเม้นท์ กรรมการ บมจ. ชาญอีสระะ ดีเวล็อปเม้นท์ กรรมการผู้จัดการ บจ. อีสระะ จูนฟา กรรมการผู้จัดการ บจ. ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ กรรมการ บจ. ร่วมอีสระะ จำกัด กรรมการ บจ. ร่วมอีสระะ ดีเวล็อปเม้นท์ กรรมการผู้จัดการ บจ. ชาญอีสระะ เรสซิเดนซ์

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นายไทรมันน์ ลัญจนต์	กรรมการ (กรรมการอิสระ)	<ul style="list-style-type: none"> DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK 	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ บจ. ชาลวีสสระ ริท แมเนจเม้นท์ ประธานบริหาร บจ. ซี ไอ ที พร็อพเพอร์ตี้ คอลซัลแทนด์
นางวิไล อินทกุล	กรรมการ (กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม)	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 	<ul style="list-style-type: none"> คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอาคารสำนักงานแห่งแรกในประเทศไทย โดยมีหน้าที่ร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มี ส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (10) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบาย ของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (11) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (12) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (13) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (14) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (15) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ใน การจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุม ไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (16) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และ หนังสือชี้ชวน
- (17) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วน ได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือ ผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่ เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไป ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือ หน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทาง ลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วน ได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตและเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับ บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการ ปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการ บริหารจัดการกองทรัสต์
- (4) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

- (5) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก (ตามขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง) การพิจารณาซื้อหรือเรียน การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- (6) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

ทั้งนี้ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 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 เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะ เป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์ และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) อนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (10) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป
- (11) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (12) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (13) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (14) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (15) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (16) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (17) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

การบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วย 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประกาศนียบัตร Hospitality Exchange Program (HEP), Erasmus Hogeschool, Belgium 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 5 ปี ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติตาม เพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามสัญญาเช่าได้ ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน เป็น Manager on duty ในการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปี การพิจารณาจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาวสุมนา วรชุน	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี Bachelor of Art , Business English, Schiller Stamford University ปริญญาโท การโรงแรมและการท่องเที่ยว Bournemouth University 	<ul style="list-style-type: none"> ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 5 ปี การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมศรีพินวา ดูแล การขาย บ้านพักตากอากาศ ระดับ Luxury มูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท ผู้บริหารบ้านพักตากอากาศของลูกบ้านในโครงการนำปล่อยเป็นห้องพัก (Villa Rental Management) ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (SPWPF) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมในจังหวัดพังงา ภายใต้แบรนด์ใหม่ของศรีพินวา คือ บาบาศิลป์ บนเนื้อที่ 42 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินวา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้านบ้านพักตากอากาศและโรงแรม การจัดทำงบประมาณของบริษัท และประมาณการทางบัญชีต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกันกับทะเบียนทรัพย์สิน
นางวิบูลรัตน์ ตั้งพิรุฬห์ธรรม	ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี การเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	<ul style="list-style-type: none"> ควบคุมดูแลการตรวจสอบการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และโครงการกำหนด ควบคุมดูแลการติดตามข้อร้องเรียนของลูกค้า กรณีที่มีผลกระทบกับองค์กร ให้คำปรึกษาในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกองทุน

4.5 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ต่อปี นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	<p>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น</p> <p>ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>	

คำตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์โดยในรอบบัญชีตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2559 ได้เรียกเก็บจริงเป็นจำนวน 0.3 ล้านบาท

4.6 นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถยิ่งผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - 1.2.1 มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - 1.2.2 เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - 1.2.3 ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - 1.2.4 ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสมหนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
 - 1.2.5 ปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - 1.2.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ รวมตลอดจนเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์โดยมีความถี่ และภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
		รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
1) งบการเงินรายไตรมาส (สอบทาน)	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส	/		
2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละเดือน		/	
	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส			/
3) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน (เช่น รายงานผู้เช่า (Rent Roll), รายละเอียดอายุลูกหนี้ (Aging Report)) และเฉพาะในกรณีที่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงินของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วย	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละเดือน	/		
4) งบการเงินรายปี (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)	/		
5) ร่างหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม		/	
6) หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม	/		
7) ร่างรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ก่อนเวลาที่จะรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์		/	
8) สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์	/		
9) ร่างรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับเต็ม	ภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง		/	
10) สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับเต็ม	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์	/		

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
		รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
11) ประมาณการณ์ทางการเงิน (ที่จะเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ และรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ (แล้วแต่กรณี))	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนวันครบกำหนดเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์		/	
12) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ และรายงานสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานการประเมินจากผู้ประเมิน	/		
13) ร่างรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ซึ่งรวมถึงประมาณการณ์ทางการเงิน) เพื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
14) รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานการประเมินจากผู้ประเมิน	/		
15) การได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
16) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรม หรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี)		/	
17) รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมหรือก่อนการเสนอให้ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ (แล้วแต่กรณี) 	/		
18) สำเนาประกาศการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล	โดยไม่ชักช้าเมื่อรายงานข้อมูลต่อตลาดหลักทรัสต์	/		
19) การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี	ไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วัน ก่อนการประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนประจำปี		/	
20) การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รายใหม่ (แล้วแต่กรณี)	ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันแต่งตั้ง		/	
21) การแต่งตั้งผู้จัดการโรงแรม (Hotel Operator) (ถ้ามี)	ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันแต่งตั้ง		/	
22) รายละเอียดวงเงินประกันภัย และความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ไม่น้อยกว่า 20 (ยี่สิบ) วันก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยตามที่ระบุในกรมธรรม์		/	
23) สำเนาหนังสือคุ้มครองชั่วคราว (Cover Note) ของกรมธรรม์	ไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) วันก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยตามที่ระบุในกรมธรรม์	/		
24) กรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	โดยไม่ชักช้าเมื่อได้รับจากบริษัทผู้รับประกันภัย	/		
25) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ (Budget) และเฉพาะในกรณีที่มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีการชำระค่าเช่าแบบแปรผัน (Variable Rent) ให้จัดส่งงบประมาณประจำปีของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ด้วย	ภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี	/		
26) แผนการตรวจรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan)	ภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี		/	

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการส่งข้อมูล	การส่งข้อมูลให้ทรัสต์		
		รับทราบ	เห็นชอบ	อนุมัติ
27) รายงานพิเศษหรือรายงานนอกงบประมาณ	ทันทีโดยไม่ชักช้า			/
28) รายงานการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง	นำส่งพร้อมกับงบการเงินรายปี (งบปี) หรือไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อ กับกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ	/		
29) รายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตาม แก้ไข (ถ้ามี)	ไม่ชักช้าเมื่อได้รับรายงานจากผู้ตรวจสอบภายใน	/		
30) สรุปรายงานข้อร้องเรียน	ทุก 6 (หก) เดือนพร้อมกับงบการเงิน	/		
31) รายงานสถานะและผลความคืบหน้าของการจัดการ ข้อพิพาททางกฎหมาย	ทุกสิ้นไตรมาสพร้อมกับงบการเงิน	/		
32) รายงานสรุปผลการจัดการข้อพิพาท	ทุกสิ้นไตรมาสพร้อมกับงบการเงิน	/		
33) รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ เกี่ยวกับรายงานการกักเงินหรือก่อการผูกพันแก่ ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการ ออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ ที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า	/		

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ หรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - 1.4.1 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 1.4.2 ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุ และกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.7 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนสำเร็จลุล่วงไป

- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1.8.1 ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนร่วมได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
- 1.8.2 ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญา
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดเอาไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานทุกคนของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียม อันเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุม เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 2.1 เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- 2.1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
- 2.1.2 ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 2.1.3 ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 2.1.4 ระบบการคัดเลือกบุคลากรและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติ
- 2.1.5 ระบบในการติดตาม กำกับดูแลให้ผู้จัดการและบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

- 2.1.6 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามหลักเกณฑ์ที่ออกตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์
- 2.1.7 ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 2.1.8 ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 2.1.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 2.1.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้ภายใต้หลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง ในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
- (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

อย่างไรก็ดี การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการข้างต้น ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 และ 2.1.9

- 2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ หากทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาใดๆ กับบุคคลภายนอก (เช่น สัญญากู้เงินที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำกับผู้ให้กู้) ที่กำหนดให้ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่กองทรัสต์มีความผูกพันกับบุคคลภายนอกและอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือดังกล่าวจากทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ทรัสต์กำหนดไว้ในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้กองทรัสต์กระทำผิดสัญญาใดๆ ที่ทรัสต์ได้เข้าทำไว้ในนามกองทรัสต์กับบุคคลภายนอก

- 2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 2.4 ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เช่น

- 2.4.1 กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
- 2.4.2 กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน
- 2.4.3 ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- 2.4.4 บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์

- 2.4.5 จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
- 2.4.6 ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- 2.4.7 ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.4.8 ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสม และประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเมื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- 2.4.9 จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 2.4.10 กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปีและข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญานี้ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ควบคุมดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (นอกจากนี้ ให้รวมถึงเงื่อนไขเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 2.11 ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีดำเนินงาน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร

2.12 ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ กองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมิน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์

3. การพิจารณาเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

3.1 ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในลักษณะของการให้เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ หรือบ้านพักตากอากาศให้เช่าซึ่งจะมีลักษณะของการให้เช่าช่วงเป็นรายเดือน อาจกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่า

3.1.1 ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทาง (“ผู้เช่าช่วง”) ให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อนในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ และเพื่อให้การเปลี่ยนผู้รับเงินค่าเช่ากระทำโดยสะดวก บริษัทฯ อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักกำหนดในสัญญาให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับ เงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ และบริษัทฯ จะ ติดตามให้มีการดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าช่วงรับทราบและยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่าช่วงให้แก่กองทรัสต์ แทนการจ่ายให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักจากกองทรัสต์

3.1.2 กำหนดรูปแบบการชำระเงิน เพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่า (เช่น ผู้เช่าเก็บเงินค่าเช่า จากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมดไม่เหลือเงินที่จะนำมา จ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทางต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่า เข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า ซึ่งมีทรัสต์ และผู้เช่าเป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชี ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำ ใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าปลายทาง

3.2 กำหนดเงื่อนไขให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้กรณีผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด เช่น ไม่ชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น

3.3 การพิจารณาและคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์รายใหม่ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

3.4 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน และ ระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์

4. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

4.1 เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ คำว่า “บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์” ให้ใช้นิยามตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องอื่นใดเพื่อให้เกิดความโปร่งใส และสามารถแสดงถึงความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ต้องทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.2.1 รวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการ ขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือก่อนการทำธุรกรรมต่างๆ ของ กองทรัสต์ โดยรวบรวมจากการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการ ตรวจสอบกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง หรือแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้กับทางทรัสต์เพื่อทราบและเพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกัน ของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- 4.2.2 ตรวจสอบว่าธุรกรรมต่างๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.3 จัดให้มีขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ว่ามีการดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรม ดังต่อไปนี้
- (1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (3) แสดงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้บริการรายอื่นเพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสต์เพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.4 ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัท ผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 4.2.5 ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้นในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- 4.2.6 ภายหลังจากการทำธุรกรรมแล้ว บริษัทฯ จะเปิดเผยธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบัน ไว้ในรายงานประจำปีงบการเงินของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี โดยข้อมูลที่เปิดเผยได้แก่
- (1) ชื่อกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 - (2) ความสัมพันธ์
 - (3) ลักษณะธุรกรรม
 - (4) มูลค่ารายการ
 - (5) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้า
 - (6) อัตราค่าบริการหรือเงื่อนไขการค้าเมื่อเทียบกับราคาตลาด
 - (7) ความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำธุรกรรมความเห็นของทรัสต์และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติการทำธุรกรรมนั้น รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขของมติ (ถ้ามี)
- 4.2.7 เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้สนับสนุน หรือผู้เข้าซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกัน เพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรม

4.3 ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศสร. 26/2555 กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- 4.3.1 ด้านสาระของรายการต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.3.2 ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนแล้ว

- (1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

4.3.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดโดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย

5. วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

5.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

5.1.1 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของ อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับภาวะที่ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
- (3) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทาน รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (4) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 5.1.2 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นไปตามสัญญาที่ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (ค) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
- (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (ก) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
- (ข) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้เห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาที่ สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 5.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์
- การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- 5.2.1 ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 5.2.2 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในข้อ 5.1.2(1) มีระบบในการอนุมัติตามที่กำหนดในข้อ 5.1.2(2) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 5.1.2(3) ข้างต้น โดยอนุโลม

- (2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

4.7 ระบบการควบคุมภายในและกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (3) จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (7) จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- (8) จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนการลงทุน โดยจะทำงานที่ก่อกำเนิดและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

- (4) จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- (5) จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- (6) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
- (9) จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

- (1) จัดทำการคำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป สำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- (4) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์
- (5) จัดทำการวางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- (1) ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณานุมัติ และควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- (5) จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- (6) จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ระบบงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัทฯ มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานหลักที่เกี่ยวข้อง 10 ระบบงานหลัก ซึ่งประกอบไปด้วย 1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ 2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง 3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ 5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ 6) ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ 7) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office) 8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน 9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน และ 10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย โดยในแต่ละระบบงานหลักจะประกอบด้วยระบบงานย่อย ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> • การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ • ระบบการลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการระบุ ระบุ ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ • ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> • การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร • การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ • แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ • การติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ • การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน • การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) • ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลภายนอกผู้ได้รับมอบหมาย (Outsource) ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ • ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดทำและขั้นตอนการสอบทานและเปิดเผยข้อมูล
ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	<ul style="list-style-type: none"> • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ • การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุนอื่นๆ ที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (Outsource) และการให้คำปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ • ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ • ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า • ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ • ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย • ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ • ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) • ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ • ระบบการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี)
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน • ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุนและการจัดการข้อร้องเรียน • ระบบการรับข้อร้องเรียนของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ ผู้รับบริการ
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กระบวนการจัดการข้อพิพาททางกฎหมาย • การรายงานและจัดทำบันทึกข้อมูลข้อพิพาททางกฎหมาย

นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

5. นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน ได้แก่ อาคารโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง ส่นับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจโรงแรมและ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรือ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สปา และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

การลงทุนโดยตรง

- (1) กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
 - (ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศ อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

อย่างไรก็ตาม หลักเกณฑ์ในข้อนี้ไม่นำมาใช้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยที่อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนโดยทางอ้อม

- (1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) กองทรัสต์ SRIPANWA อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นดังนี้
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ โดยให้คำนิยามภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
 - การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น
 - (ข) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้
 - ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม
 - ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล
 - (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อม ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าว
 - (ง) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 9 จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติให้เป็นไปตาม (ง) สำนักงาน ก.ล.ต. มีอำนาจประกาศกำหนดมาตรการหรือกลไกที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีขึ้นได้

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

วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลกฎหมายและข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามหลักดังนี้
 - (1) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - (2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง
 - (3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี
 - (4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
 - (5) ในกรณีลงทุนโดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย
- ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดมีให้เอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักก่อน
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ มีระบบการอนุมัติ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

นโยบายการลงทุนทรัพย์สินประเภทอื่นของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกัน ต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงิน ที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝงโดยการรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี โดยการลงทุนตามข้อนี้ ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 - (ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่าจะกองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 - (ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์สามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือทรัสต์สามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 - (ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA
- (11) ทรัสต์สิน หลักทรัสต์ หรือตราสารอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

อัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัสต์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA
2. เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่งหุ้น

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

6. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบปีตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559 มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

1. การดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) เป็นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
2. การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุน SPWPF
3. ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (HABITA) และบ้านพักตากอากาศ X29
4. นำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
5. การดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน วงเงินรวม 450 ล้านบาท กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในประเทศ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

7. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนโดยแยกตามทรัพย์สินและประเภททรัพย์สิน

7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตริงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินวา บูทีก รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าในลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
	ให้เช่าห้องพักโรงแรมในลักษณะเป็นห้องพัก	7	7
รวม		45	60

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้การผูกพันใดๆ เว้นแต่การผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส.3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	4624I	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	0-3-25.2
7.	1771	14	4624I	0-1-62
8.	1773	16	4624I	0-1-60
9.	1915	44	4624I	0-0-52
10.	1827	43	4624I	0-1-18
11.	1828	44	4624I	0-1-45
12.	1829	45	4624I	0-1-25
13.	1858	48	4624I	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	0-3-27
			รวมทั้งหมด	21-2-55

ที่มา: กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite, และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (2) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (3) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (4) อาคาร Pool Club และห้องพักโรงแรม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- (5) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (6) อาคารส่วนซ่อมบำรุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (7) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

(3) สั้งหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนการจ่ายอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพันธุ์ให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจ่ายอม

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 3462-00	0-0-98.2
			รวมทั้งหมด	21-2-55
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624	2-3-75
3.	343	5	4624	0-0-32
4.	349 (บางส่วน)	3	4624	0-0-24.4
5.	1332	10	4624	0-1-12.1
6.	1772	15	4624	0-0-26
7.	1865	29	4624	0-2-73.2
8.	1873	21	4624	0-0-52.3
9.	1876	24	4624	1-3-53.8
10.	1878	37	4624	0-2-18.7
11.	1879	38	4624	0-1-13.4
12.	1882	41	4624	0-3-73.7
13.	1883	42	4624	0-0-41.6
14.	1887	53	4624	0-0-76.9
15.	1892	58	4624	2-1-67
			รวม	10-2-40.1
			รวมทั้งหมด	10-3-38.3

ที่มา: กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด)

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภททรัพย์สิน	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	เจ้าของ
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 (เริ่มเปิดให้บริการในปี 2549 และเปิดให้บริการครบถ้วนในปี 2553)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	กองทรัสต์ SRIPANWA

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. **โครงการโรงแรมส่วนที่ 2** มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูจำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบันโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเทล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ภายในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา¹ ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส.3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	4624I	5-1-7.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างฯ ใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็น อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสัหกรรมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร³
- (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราชจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร³
- (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(3) สัหกรรมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

2. บ้านพักตากอากาศ X29 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหราช 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว โดยมีจำนวนห้องนอนทั้งหมด 5 ห้อง ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการใน ปี 2553 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	4624I	0-3-43.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักตากอากาศ X29 และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักตากอากาศ X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) บ้านพักตากอากาศ X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหร่า จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร³

(3) สัทธิทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักตากอากาศ X29

รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักตากอากาศในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก/หลังโดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ห้องพักรวมโดยประมาณ (ตร.ม.)
1	พูลสวีท ฝั่งตะวันตก (Pool Suite West)	70	20 ห้อง	1,400
2	เพนท์เฮาส์ (Penthouse)	140-150	10 ห้อง	1,430
3	บ้านพักตากอากาศ X29	1,634	5 ห้อง (1 หลัง)	1,634
รวม				4,464

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	30
บ้านพักตากอากาศ X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

รายละเอียดที่ดินที่จัดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 59.9 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 3462-00	0-0-98.2
			รวมทั้งหมด	0-0-98.2
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวาง หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624	2-3-75
3.	343	5	4624	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	5	4624	0-1-20.0
5.	1332	10	4624	0-1-12.1
6.	1772	15	4624	0-0-26
7.	1865	29	4624	0-2-73.2
8.	1873	21	4624	0-0-52.3
9.	1876	24	4624	1-3-53.8
10.	1878	37	4624	0-2-18.7
11.	1879	38	4624	0-1-13.4
12.	1882	41	4624	0-3-73.7
13.	1883	42	4624	0-0-41.6
14.	1887	53	4624	0-0-76.9
15.	1892	58	4624	2-1-67.0
			รวม	10-3-35.7
			รวมทั้งหมด	11-0-33.9

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



เพนท์เฮ้าส์



พูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West)



บ้านพักตากอากาศ X29



ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพินา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาปิเต อาคารเอ และ อาคารบี)

รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบันโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 บริหารงานโดย CIR และบ้านพักตากอากาศ X29 บริหารงานโดย SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 จะถูกบริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	ประเภทการดำเนินธุรกิจ	ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	เจ้าของเดิม
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (เริ่มเปิดให้บริการอย่างไม่เป็นทางการ (Soft Opening) ในเดือนมกราคม 2559)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ บ้านพักตากอากาศ X29 จาก CIR	6-0-50.6	30 ห้อง	CIR
	บ้านพักตากอากาศ X29 (เปิดให้บริการในปี 2553)			1 หลัง	

ที่มา : CIR ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2559

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมิน

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ (ล้านบาท)	มูลค่าประเมินตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์ (ล้านบาท)	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมินตามวิธีรายได้	วันที่ประเมินตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,149.0	1,239.0	บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	3 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2560
	1,232.0	1,241.0	บริษัท เน็กซ์พรอพเพอร์ตี้คอนซัลแทนท์ จำกัด	14 กันยายน 2559	1 มกราคม 2560

รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2559

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ตามราคาตลาด/ ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	33,560,377	1.06
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้	-	-
รวม	33,560,377	1.06
3. เงินลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนในทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์	3,520,978,197	111.65
รวม	3,520,978,197	111.65
4. สินทรัพย์อื่น ดอกเบี้ยค้ำรับ ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น สินทรัพย์อื่นๆ	42,280,000 15,321,749	1.34 0.49
รวม	57,601,749	1.83
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,612,140,323	114.54
5. หนี้สินอื่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินอื่นๆ	1,835,428 10,230,000 - 446,419,789	0.06 0.32 - 14.16
รวมมูลค่าหนี้สิน	458,485,217	14.54
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของทรัสต์	3,153,655,106	100

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

11.3008

จำนวนหน่วยทรัสต์

279,064,000

หน่วย

รายได้ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

	สำหรับช่วงระยะเวลา 21 ธันวาคม - 31 ธันวาคม 2559	
	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า-ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	5,750,214	66
รายได้ค่าเช่า-ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม	2,766,737	32
รายได้ดอกเบี้ย	192,617	2
รวมรายได้	8,709,568	100
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	317,121	4
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	339,320	4
ค่านายทะเบียน	95,518	1
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-
ต้นทุนการเงิน	606,410	7
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	400,000	5
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	42,347	0.4
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,800,716	21
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	6,908,852	79

หมายเหตุ : กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในรอบปีบัญชี

8. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในรอบปีบัญชี

8.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

วันที่	21 ธันวาคม 2559												
ราคา	1,296,666,086 บาท												
เหตุผลที่ลงทุน	เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และสร้างผลตอบแทนในรูปแบบผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งกองทรัสต์จะสามารถกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน												
ผู้ขาย	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด												
บริษัทประเมินมูลค่า	1. บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Knight Frank) 2. บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอลลิชันแทนท์ จำกัด (Nexus)												
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	1. 3 พฤษภาคม 2559 2. 14 กันยายน 2559												
ราคาที่ได้จากรายงานการประเมิน	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ตามวิธีคิดรายได้</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">ตามโครงสร้างกองทรัสต์</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Knight Frank</th> <th style="text-align: center;">Nexus</th> <th style="text-align: center;">Knight Frank</th> <th style="text-align: center;">Nexus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1,149 ล้านบาท</td> <td style="text-align: center;">1,232 ล้านบาท</td> <td style="text-align: center;">1,239 ล้านบาท</td> <td style="text-align: center;">1,241 ล้านบาท</td> </tr> </tbody> </table>	ตามวิธีคิดรายได้		ตามโครงสร้างกองทรัสต์		Knight Frank	Nexus	Knight Frank	Nexus	1,149 ล้านบาท	1,232 ล้านบาท	1,239 ล้านบาท	1,241 ล้านบาท
ตามวิธีคิดรายได้		ตามโครงสร้างกองทรัสต์											
Knight Frank	Nexus	Knight Frank	Nexus										
1,149 ล้านบาท	1,232 ล้านบาท	1,239 ล้านบาท	1,241 ล้านบาท										
วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่า	ตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างกองทรัสต์												
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน													
1. ค่าธรรมเนียม สัญญาเงินกู้ยืม	3.6 ล้านบาท												
2. ค่าจ้างที่ดิน	0.2 ล้านบาท												
3. ค่าธรรมเนียมโอนทรัพย์สิน	1.2 ล้านบาท												
รวม	5.0 ล้านบาท												

8.2 การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ไม่มี การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

9. นโยบายการกู้ยืมเงิน และข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ SRIPANWA
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

กรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใด ที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน และมีหน้าที่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)
2. ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

1. การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญานี้
2. การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
วงเงินกู้	450 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - อัตราคงที่ต่อปี (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับแต่เปิดกอง
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้	(ธันวาคม 2559 - ธันวาคม 2564)
(วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	450 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	(สัดส่วนการกู้ยืม 12 % ของสินทรัพย์รวม)
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (นส. 3 ก. เลขที่ 349, 1979)

ภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2559

10. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตปี 2559

แนวโน้มท่องเที่ยวภูเก็ตปรับตัวดีขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ 90% ตลาดเงินขยายตัวสูงสุด จนทำให้จังหวัดใกล้เคียง เช่น พังงา กระบี่ ได้รับประโยชน์ไปด้วย มั่นใจว่าตลอดทั้งปีรายได้จะเติบโต 8% หรือมีรายได้ 2.6 แสนล้านบาท ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวจะอยู่ที่ 12 ล้านคน ที่มา: การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) สำนักงานภูเก็ต

แม้ว่าการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในประเทศไทยจะรุนแรงมากขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการ แต่ธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ก็รักษาการเติบโตของรายได้ได้เป็นอย่างดี สอดคล้องกับภาพธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีรายได้จากกิจการโรงแรมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2558 เติบโตถึงร้อยละ 18.7 จากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2557 รวมถึงรายได้ค่าห้องพักต่อจำนวนห้องพักที่มีอยู่ (Revenue per Available Room) ของธุรกิจโรงแรมที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยส่วนใหญ่ยังเติบโตต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเข้าพัก และราคาห้องพักเพิ่มสูงขึ้น

พัฒนาการของธุรกิจโรงแรมระดับบน ทั้งการขยายธุรกิจในพื้นที่ศักยภาพ และการต่อยอดเป็น Mixed-use Project ประกอบกับภาครัฐให้ความสำคัญกับการส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติระดับบน หลายกลุ่ม ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมระดับบนยังสามารถเจาะตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติระดับบนกลุ่มใหม่ๆ ที่มีโอกาสเติบโตได้ เช่น กลุ่มล่องเรือยอร์ช กลุ่มไมซ์ กลุ่มท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ กลุ่มฮันนีมูนและจัดงานแต่งงาน เป็นต้น ส่งผลให้ในปี 2559 ธุรกิจโรงแรมระดับบนยังสามารถรักษาตำแหน่งการแข่งขันได้ ประกอบกับยังมีรายได้อื่นๆ เช่น จัดประชุม สัมมนา และอีเว้นท์ อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น ที่คาดว่าจะฟื้นตัวช่วยหนุนให้ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมระดับบนให้คึกคักมากขึ้น

แม้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทยจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องทุกปี แต่ก็อาจผันผวนจากปัจจัยเสี่ยง เช่น เศรษฐกิจการเมือง การก่อการร้าย เป็นต้น เป็นเหตุให้ภาครัฐกระตุ้นการท่องเที่ยวจากตลาดภายในประเทศควบคู่กันไป โดยที่ประชุมคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติวันหยุดราชการเพิ่มเติมในเดือนพฤษภาคมและกรกฎาคม ปี 2559 ซึ่งคาดว่าจะมีผลทางจิตวิทยาให้บรรยากาศการใช้บริการโรงแรมจากนักท่องเที่ยวชาวไทยคึกคัก ประกอบกับรายได้อื่นๆ เช่น จัดประชุม สัมมนา และอีเว้นท์ต่างๆ อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

ในปี 2559 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์ว่าจะมีเม็ดเงินสะพัดสู่ธุรกิจโรงแรมประมาณ 537,000-544,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 4.7-6.0 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 513,000 ล้านบาท โดยเป็นการเติบโตอย่างชะลอลงจากปี 2558 ที่คาดการณ์ว่าจะเติบโตร้อยละ 7.1 โดยเป็นเม็ดเงินจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 385,000-391,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 6.1-7.7 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 513,000 ล้านบาท และเม็ดเงินจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 152,000-153,000 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 1.3-2.0 จากปี 2558 ที่คิดเป็นมูลค่า 150,000 ล้านบาท

โดยธุรกิจโรงแรมรายใหญ่ที่รุกขยายธุรกิจ รวมถึงมีความสามารถในการรักษาราคาห้องพักและอัตราการเข้าพักไว้ได้จากการมีแบรนด์เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวาง เป็นกลุ่มที่ผลักดันให้เม็ดเงินธุรกิจโรงแรมในปี 2559 ยังคงเติบโตต่อเนื่อง ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมรายกลางและเล็กที่มีขีดความสามารถในการแข่งขันที่ต่ำกว่า ก็หันมาให้ความสำคัญกับการกำหนดตำแหน่งการแข่งขันเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าให้ชัดเจน รวมถึงทำการตลาดอย่างเข้มข้นขึ้น รับมือการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่รุนแรงขึ้นในปี 2559

การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมที่รุนแรงขึ้นเป็นปัจจัยที่กำหนดให้ธุรกิจโรงแรมใช้ช่องทางการขายห้องพักที่หลากหลายขึ้น เพื่อให้สามารถเข้าถึงนักท่องเที่ยวจำนวนมาก โดยส่วนใหญ่ธุรกิจโรงแรมจะกำหนดราคาอ้างอิง ซึ่งการขายห้องพักแต่ละช่องทางจะมีค่าใช้จ่ายในการขายที่แตกต่างกัน เช่น การจ่ายส่วนแบ่งค่าคอมมิชชั่น การให้ส่วนลดจากราคาอ้างอิง เป็นต้น

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การลดการพึ่งพิงตัวกลางที่ให้บริการจองโรงแรมผ่านอินเทอร์เน็ต ในขณะที่ยังสามารถเข้าถึงฐานนักท่องเที่ยวได้อย่างสูงสุด เป็นความท้าทายของธุรกิจโรงแรมในระยะข้างหน้า โดยธุรกิจโรงแรมจำเป็นต้องกำหนดราคาห้องพักแต่ละช่องทาง ได้แก่ ตัวกลางที่ให้บริการจองโรงแรมผ่านอินเทอร์เน็ต แทรเวลเอเจนซี ช่องทางการขายของโรงแรมเอง และช่องทางอื่นๆ อย่างสอดคล้องกัน รวมถึงจำเป็นต้องสร้างความสมดุลของรายได้จากแต่ละช่องทางควบคู่กันไป

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจ

ปี 2559 นักท่องเที่ยวต่างชาติจะขยายตัวในอัตรา 10-13% และ เฉลี่ย 8-10% ต่อปี ในปี 2560-2561 ส่วนนักท่องเที่ยวไทย จะเติบโตเฉลี่ย 5% ต่อปี ในปี 2559-2561 ซึ่งจะหนุนให้อัตราเข้าพักปรับสูงขึ้นสู่ระดับ 63-65%

- ชื่อเสียงด้านแหล่งท่องเที่ยวของภูเก็ต ซึ่งเป็นที่นิยมของ นักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ
- การขยายด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ โดยเฉพาะสนามบินนานาชาติซึ่งเกื้อหนุนต่อการเดินทางให้สามารถบินตรงมายังภูเก็ตได้มากขึ้น การขยายเส้นทางบินตรงและเพิ่มเที่ยวบิน ทั้งเที่ยวบินประจำ และเที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำจากเมืองสำคัญในต่างประเทศ
- การขยายการลงทุนโดยเฉพาะการขยายเครือข่ายของเซเนบริหาร โรงแรมชั้นนำเข้ามาในภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น
- นักท่องเที่ยวจีนยังเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญของการท่องเที่ยวไทย ซึ่งคาดว่าจะยังคงหลั่งไหลเข้ามาท่องเที่ยวในไทย ต่อเนื่อง เศรษฐกิจจีนที่มีแนวโน้ม ชะลอตัวลง ยังส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนที่เดินทางระยะไกล (ใช้จ่ายสูง) หันมาสนใจท่องเที่ยวในภูมิภาคเดียวกันมากขึ้น ขณะที่นักท่องเที่ยวยุโรปมีแนวโน้ม กระตุ้นขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ค่อยๆ ฟื้นตัว
- ส่วนนักท่องเที่ยวจากอาเซียน มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องส่วนหนึ่งจากการเปิด AEC
- นักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE (Meetings, Intensives, Conventions and Exhibitions) เติบโตดีซึ่งปัจจุบันไทยเป็น MICE Destination ที่สำคัญแห่งหนึ่งของเอเชีย ทั้งนี้โรงแรมที่รับนักท่องเที่ยวกลุ่ม MICE จะสามารถเพิ่มรายได้ได้มากทั้งจากค่าห้องพัก การเช่าห้องประชุม รวมทั้งรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากการจัดเลี้ยง เนื่องจากนักท่องเที่ยว MICE มีค่าใช้จ่ายมากกว่า นักท่องเที่ยวทั่วไป 2-3 เท่า
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้น การท่องเที่ยวจากภาครัฐ ซึ่งรวมถึงมาตรการลดหย่อนภาษี (ค่าที่พักและ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการเดินทางท่องเที่ยว) รวมทั้งราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ
- คาดจำนวนห้องพักขยายตัวชะลอลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปัญหาห้องพักล้นใน บางพื้นที่คลี่คลายลงบ้าง พิจารณาจากจำนวนการขอใบอนุญาตก่อสร้าง โรงแรมที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วง 5-10 ปี ก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการขยาย โรงแรมระดับ 3-4 ดาวและ budget hotel ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในพื้นที่ ศูนย์กลางภูมิภาค แหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ และเมืองชายแดนที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการเปิด AEC

อย่างไรก็ตาม ความผันผวนของเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก รวมทั้งปัญหาการเมืองในประเทศที่มีแนวโน้มยืดเยื้ออาจเป็นปัจจัยฉุดรั้งการเติบโตของภาคท่องเที่ยวให้ไม่เป็นตามคาดและมีผลกระทบต่อเนื่องถึงผลประโยชน์การธุรกิจโรงแรม

ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2559-61 ธุรกิจโรงแรม / ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

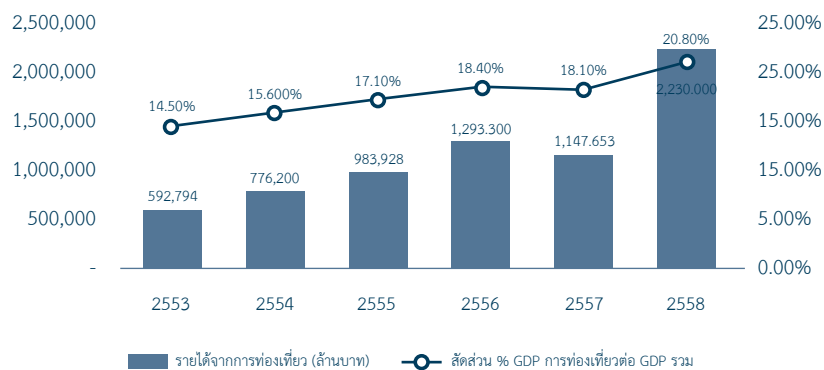
โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดภูเก็ต

1. โครงการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ด้วยงบประมาณลงทุน 5,800 ล้านบาท เพื่อเพิ่มศักยภาพในการรองรับผู้โดยสาร จาก 6.5 ล้านคนต่อปี เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี และหลุมจอดอากาศยาน จาก 15 หลุมเป็น 25 หลุม และอยู่ในระหว่างเตรียมการการพัฒนา ระยะที่ 3 เพื่อเพิ่มการรองรับผู้โดยสารเพิ่มเป็น 18 ล้านคน โดยขณะนี้ได้ทำการซื้อที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เป็นจำนวน 50 ไร่ด้านนอกสนามบิน เพื่อสร้างบ้านพักพนักงานและย้ายออกจากสนามบิน เพื่อสร้างลานจอดอากาศยาน
2. รถไฟฟ้ารางเบา (Monorail) ท่าอากาศยาน-สนามบิน-ห้าแยกฉลอง ด้วยงบประมาณลงทุน 23,499 ล้านบาท เป็นระยะทาง 60 กิโลเมตร มี 23 สถานี เพื่อแก้ปัญหาการจราจรที่คับคั่ง ขณะนี้กำลังทำรายงานการวิเคราะห์ การแก้ไขจุดตัด จุดกลับรถ ควบคู่กับการทำรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) คาดว่าจะเสร็จในปลายปี 2559 และเริ่มก่อสร้างในปี 2560 แล้วเสร็จปี 2563
3. โครงการทางลอดวงเวียนห้าแยกฉลอง งบประมาณลงทุน 546.55 ล้านบาท เป็นทางลอดตามแนวถนนหลวงหมายเลข 4024 หรือถนนเจ้าฟ้าตะวันตก ทางลอดของโครงการขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ ความกว้างของช่องจราจรละ 4 เมตร แบ่งทิศทางจราจรด้วยเส้นแบ่งทิศทางจราจรคู่กว้าง 0.5 เมตร และไหล่ทางกว้างข้างละ 1 เมตร รวมความกว้างภายใน 10.5 เมตร เป็นระยะทาง 1 กิโลเมตร เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ 28 กรกฎาคม 2560

4. โครงการอุโมงค์แยกบางคู (แยกบายพาส) ทางแยกจุดตัดระหว่างถนนเทพกระษัตรี งบประมาณลงทุน 596.546 ล้านบาท ทางลอดของโครงการขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับความกว้างของช่องจราจรละ 3.0 เมตร ระยะทาง 300 เมตร เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อพัฒนาเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จ 14 กันยายน 2560
5. โครงการทางลอดแยกสามกอง งบประมาณลงทุน 834.411 ล้านบาท ทางลอดของโครงการขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ ความยาวอุโมงค์ 1,014 เมตร ผิวคอนกรีตเสริมเหล็กระยะทาง 3,200 เมตร เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจร ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อพัฒนาเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง
6. โครงการอุโมงค์ทางด่วนกะทู้-ป่าตอง งบประมาณลงทุน 8,730 ล้านบาท เป็นทางยกระดับและอุโมงค์ขนาด 6 ช่องจราจร (3 ช่องทางจราจรต่อทิศทาง) มีช่องทางสำหรับรถยนต์ 2 ช่องทางจราจรต่อทิศทาง มีความกว้างช่องจราจรละ 3.5 เมตร มีไหล่ทางด้านขวา กว้าง 0.5 เมตรและไหล่ทางด้านซ้าย กว้าง 2.5 เมตร และรถจักรยานยนต์ 1 ช่องทางจราจรต่อทิศทาง มีความกว้างจราจรละ 3.0 เมตร มีไหล่ทางซ้ายและขวา กว้าง 0.5 เมตร มีราวกันชนคอนกรีตแบ่งแยกระหว่างช่อง ทางรถยนต์และช่องทางรถจักรยานยนต์ รวมความกว้างภายใน 16.6 เมตรเป็นระยะทาง 3.98 กิโลเมตร เพื่อบรรเทา การจราจรคับคั่งและลดการเกิดอุบัติเหตุบนทางหลวงที่เชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกของเกาะภูเก็ตสู่ชายหาดป่าตอง เริ่มก่อสร้าง ในปี 2560 เป็นระยะเวลา 48 เดือน คาดว่าแล้วเสร็จปี 2564

สถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย

รายได้จากการท่องเที่ยวร้อยละของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อ
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2558

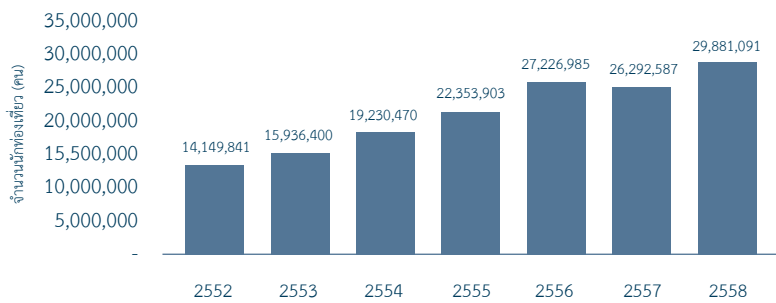


ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

จากตารางข้างต้นจะพบว่าตั้งแต่ ปี 2553 จนกระทั่งปี 2558 นั้น รายได้จากการท่องเที่ยวและร้อยละของรายได้จากการท่องเที่ยวต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากประเทศไทยยังคงเป็นสถานที่ยอดนิยมของชาวต่างชาติ อาจจะมีบางช่วงที่รายได้จากการท่องเที่ยวชะลอลงชั่วคราวอันเนื่องมาจากปัญหาความไม่สงบทางการเมืองภายในประเทศ นักท่องเที่ยวชะลอการเข้ามาในประเทศไทย แต่หลังจากปัญหาต่างๆ ได้คลี่คลายลงไปในทิศทางที่ดีทำให้นักท่องเที่ยวมีความมั่นใจที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยมากขึ้น อย่างไรก็ตาม รายได้จากการท่องเที่ยวมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวและการได้รับการสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวจากทางภาครัฐ

สถานะนักท่องเที่ยวในประเทศไทย

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 - 2558

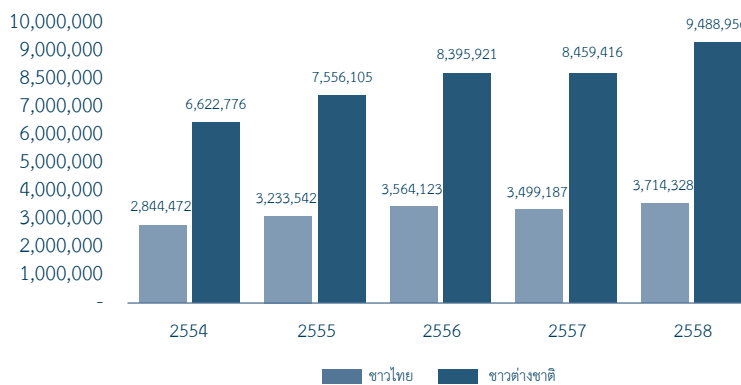


ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทยตั้งแต่ปี 2552 อยู่ที่ 14.1 ล้านคน และเพิ่มขึ้นไปอยู่ที่ 27.2 ล้านคน ในปี 2556 กระทั่งในปี 2557 จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงมาอยู่ที่ 26.2 ล้านคน เนื่องจากปัญหาด้านการเมืองภายในประเทศ การประกาศกฏอัยการศึก ซึ่งลดความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยกับนักท่องเที่ยว (ซึ่งบางกรมธรรม์ไม่ครอบคลุมพื้นที่ที่มีการประกาศกฏอัยการศึก ส่งผลต่อการตัดสินใจที่จะเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย) แต่ในปี 2558 จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ 29.8 ล้านคน เนื่องจากเหตุการณ์ทางการเมืองได้คลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้นรวมถึงการสนับสนุนทางด้านท่องเที่ยวของทางภาครัฐ
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทยคาดว่าจะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เนื่องจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก อาทิเช่น จีน มาเลเซีย เกาหลีใต้ การขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำ การเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนหรือเออีซี และแรงสนับสนุนทางด้านการท่องเที่ยวจากภาครัฐ เป็นต้น

สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

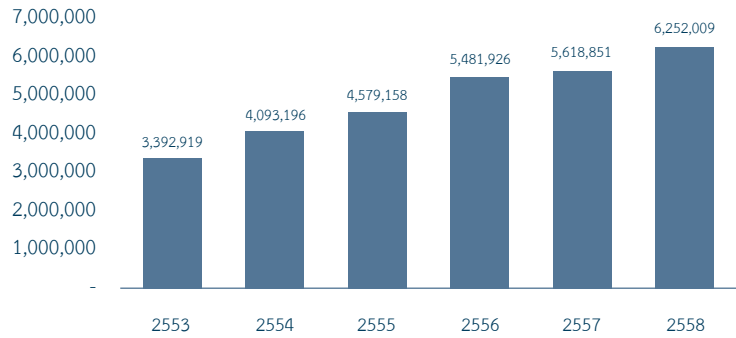
จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - 2558



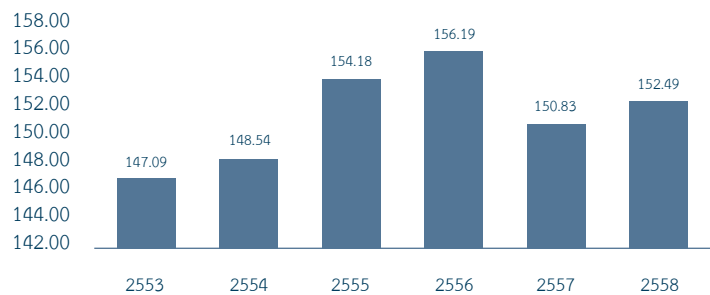
ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

- จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ตตั้งแต่ปี 2554 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2554 จำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ที่ 6.6 ล้านคน สำหรับชาวต่างชาติและ 2.8 ล้านคน สำหรับชาวไทย และในปี 2558 จำนวนนักท่องเที่ยวอยู่ที่ 9.4 ล้านคน สำหรับชาวต่างชาติและ 3.7 ล้านคน สำหรับชาวไทย
- จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น เนื่องมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออก การเพิ่มปริมาณเที่ยวบินของสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 15.8 การขยายตัวของสนามบิน โดยเพิ่มหลุมจอดและทางขับ ในขณะที่เดียวกันการส่งเสริมและการสนับสนุนทางด้านท่องเที่ยวจากภาครัฐก็ยังคงมีสม่ำเสมอ

จำนวนผู้โดยสารขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต
ระหว่างปี 2553 - 2558



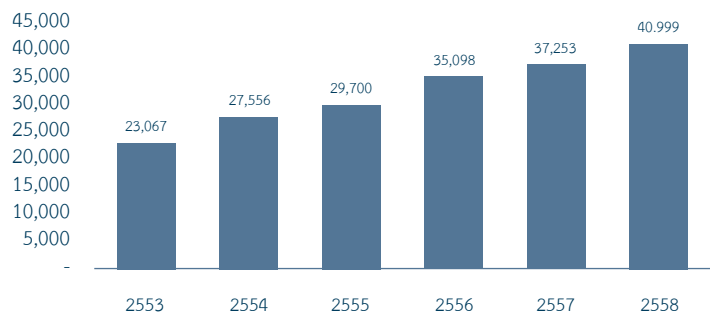
จำนวนผู้โดยสารต่อเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต
ระหว่างปี 2553 - 2558



ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

ในปี 2558 สนามบินนานาชาติภูเก็ตมีจำนวนผู้โดยสารขาเข้าทั้งหมด 6,252,009 คน ซึ่งเป็นจำนวนที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 633,158 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 11 หากคิดเป็นจำนวนผู้โดยสารต่อเที่ยวบิน ปี 2558 เห็นได้ว่าจำนวนผู้โดยสารประมาณ 153 คนต่อเที่ยวบิน จำนวนผู้โดยสารสู่สนามบินภูเก็ตเพิ่มขึ้นมาตลอด โดยระหว่างปี 2555-2556 มีจำนวนผู้โดยสารเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 เนื่องจากได้รับอนิสงค์ของเหตุการณ์ทางการเมืองที่ไม่สงบในกรุงเทพมหานคร ซึ่งทำให้มีจำนวนผู้โดยสารที่บินตรงสู่ภูเก็ตมากขึ้น และเช่นเดียวกับปี 2557-2558 ซึ่งมีจำนวนผู้โดยสารเพิ่มขึ้น เนื่องมาจากผลกระทบทางการเมือง คิดเป็นร้อยละ 11

จำนวนเที่ยวบินขาเข้าจังหวัดภูเก็ต ระหว่าง ปี 2553 - 2558

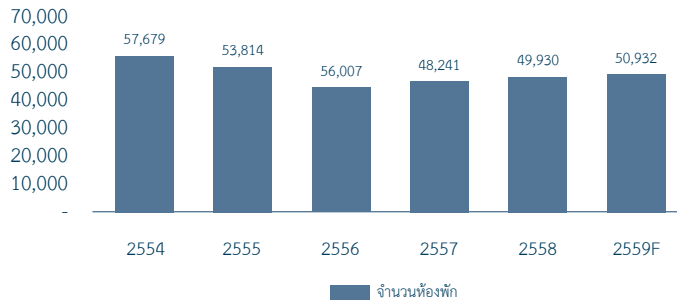


ที่มา : บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

ในปี 2558 สนามบินนานาชาติภูเก็ตมีจำนวนเที่ยวบินขาเข้าทั้งหมด 40,999 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 3,746 เที่ยวบิน หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ตั้งแต่ ปี 2553 โดยจะเห็นได้ว่าจำนวนเที่ยวบินสู่สนามบินภูเก็ตมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะระหว่างปี 2555-2556 คิดเป็นร้อยละ 18 เนื่องจากเป็นช่วงที่กรุงเทพมหานครได้รับผลกระทบจากการเมืองที่ไม่สงบ ซึ่งทำให้เที่ยวบินจากต่างประเทศหลายเที่ยวบินได้เปลี่ยนเส้นทางบินตรงสู่สนามบินภูเก็ต โดยเหตุการณ์ลักษณะเดียวกันนี้ได้เกิดขึ้น อีกครั้งระหว่างปี 2557-2558 เช่นกัน ซึ่งเห็นจำนวนเที่ยวบินสู่ภูเก็ตเพิ่มขึ้น ร้อยละ 10

อุปทานของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

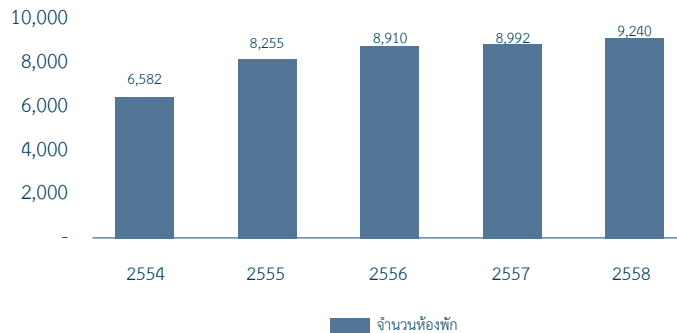
จำนวนอุปทานของห้องพักในจังหวัดภูเก็ตตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - 2559F



ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

- จำนวนอุปทานของห้องพักในจังหวัดภูเก็ตตั้งแต่ปี 2554 ถึง 2556 ลดลงอย่างต่อเนื่องจาก 57,679 ห้องมาอยู่ที่ 46,007 ห้อง อันเนื่องมาจากการปิดตัวลงของโรงแรมและบางส่วนปิดเพื่อปรับปรุง ตั้งแต่ปี 2557 จำนวนห้องพักในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 48,241 ห้อง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- จำนวนอุปทานใหม่ของห้องพักในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นทั้งจากต่างประเทศและในประเทศ

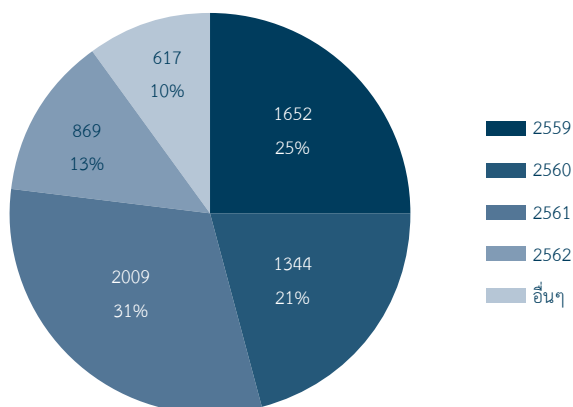
จำนวนห้องพักโรงแรมระดับ 5 ดาวในจังหวัดภูเก็ต



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- จำนวนอุปทานของห้องพักระดับ 5 ดาวในจังหวัดภูเก็ตปี 2554 อยู่ที่ 6,582 ห้อง และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9,240 ห้อง ในปี 2558 จากกราฟจะเห็นว่าในปี 2557 จำนวนห้องเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย เนื่องจากไม่มั่นใจกับสถานะทางการเมืองในประเทศ แต่ในปี 2558 จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นและมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากปัญหาทางการเมืองคลี่คลายไปในทิศทางที่ดี อย่างไรก็ตามปัจจุบันโครงการพัฒนาโรงแรมส่วนใหญ่เกิดขึ้นบริเวณตอนเหนือของจังหวัดภูเก็ต อาทิเช่น ไม้ขาว ในทอน และในยาง เป็นต้น

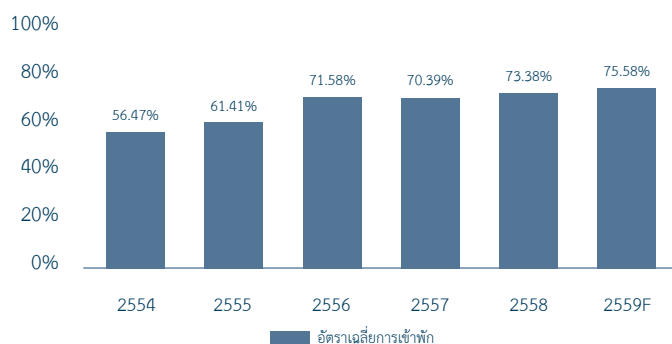
จำนวนอุปทาน (จำนวนห้อง) ที่จะเกิดขึ้นใหม่ในปี พ.ศ. 2559 - 2562



- จำนวนอุปทานใหม่ของห้องพักในจังหวัดเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้น อยู่ที่ 5,874 ห้อง สามารถกระจายเป็นรายปีได้ดังต่อไปนี้ ปี 2559 อยู่ที่ 1,652 ห้อง ปี 2560 จำนวน 1,344 ห้อง ปี 2561 จำนวน 2,009 ห้อง ปี 2562 จำนวน 869 ห้อง และอื่นๆ ไม่ทราบจำนวนปีที่เปิดแน่ชัดจำนวน 617 ห้อง โดยจำนวนอุปทานใหม่ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว ที่ตั้งกระจายทั่วจังหวัดภูเก็ต แต่พื้นที่หลักๆ ยังคงเป็นบริเวณชายหาดป่าตอง ซึ่งเป็นที่นิยมและเป็นที่รู้จักของชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตามทิศทางการพัฒนาโรงแรมในอนาคตเริ่มมีการเคลื่อนไปยังตอนเหนือของจังหวัดภูเก็ต อาทิเช่น ไม้ขาว ในทอน และในยาง เป็นต้น เนื่องจากยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ ในขณะที่บริเวณป่าตองมีความหนาแน่นค่อนข้างมาก

อุปสงค์ของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

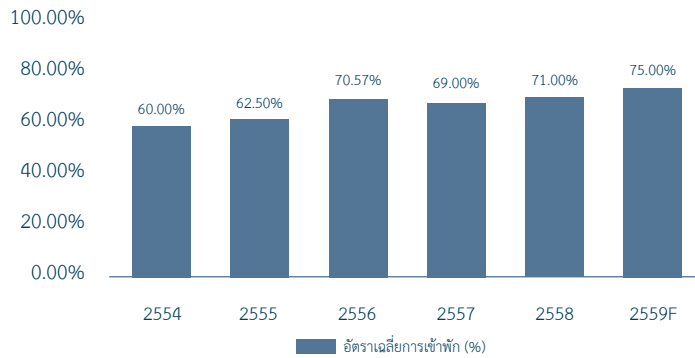
อัตราเฉลี่ยการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 - 2558



ที่มา : กรมการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

- อัตราเฉลี่ยการเข้าพักรวมของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในปี 2554 อยู่ที่ร้อยละ 56.47 โดยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ร้อยละ 71.58 ในปี 2556 แต่ในปี 2557 อัตราเฉลี่ยการเข้าพักลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 70.39 อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนอุปทาน ปัญหาทางการเมืองภายในประเทศ การประกาศกฎอัยการศึก ซึ่งทำให้ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวลดลง ภายหลังจากปัญหาทางการเมืองได้คลี่คลาย ในปี 2558 อัตราเฉลี่ยการเข้าพักปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 73.38
- ในปี 2559 อัตราเฉลี่ยการเข้าพักในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยว และการได้รับแรงสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวจากทางภาครัฐซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าอยู่ที่ร้อยละ 75.38

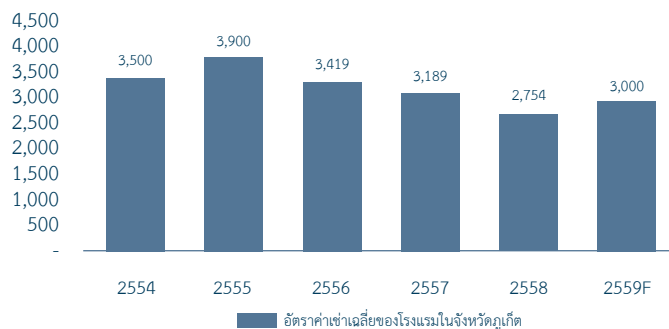
อัตราเฉลี่ยการเข้าพักของโรงแรม 5 ดาวในจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ปี 2554 - 2559F



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อัตราเฉลี่ยการเข้าพักรวมของโรงแรม 5 ดาว จังหวัดภูเก็ตในปี 2554 อยู่ที่ร้อยละ 60 โดยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ร้อยละ 70.57 ในปี 2556 และตกลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ร้อยละ 69 ในปี 2557 เนื่องจากปัญหาทางการเมืองภายในประเทศ การประกาศกฎอัยการศึก ซึ่งทำให้ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวลดน้อยลง ภายหลังจากปัญหาทางการเมืองได้คลี่คลายลงไปในทิศทางที่ดีขึ้นปี 2558 อัตราเฉลี่ยการเข้าพักปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 71 และในปี 2559 ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าอัตราการเข้าพักของโรงแรมระดับ 5 ดาวในภูเก็ต จะเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 75 อันเนื่องมาจากการขยายตัวของนักท่องเที่ยว และการได้รับแรงสนับสนุนด้านการท่องเที่ยวจากทางภาครัฐ โดยมุ่งเน้นไปที่กลุ่มแต่งงานและกลุ่มฮันนีมูนมากขึ้น

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่ปี 2554 - 2559F



ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- จากการศึกษาข้อมูลพบว่าตั้งแต่ปี 2555 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตอยู่ที่ 3,900 บาทต่อคืนและลดลงอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 2,754 บาทต่อคืนในปี 2558 เนื่องจากปัจจัยหลายๆ อย่างที่กระทบต่อการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต อาทิเช่น ปัญหาทางการเมืองในประเทศ ปัญหาการเงินของประเทศรัสเซีย และอื่นๆ ซึ่งทำให้นักท่องเที่ยวมาเยือนภูเก็ตลดน้อยลง เพื่อยังคงอัตราการเข้าพักไม่ให้ลดน้อยลง ดังนั้น โรงแรมส่วนใหญ่จึงลดค่าเช่าหรือยังคงใช้ราคาเช่าเดิมจากปีก่อน
- อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยมีแนวโน้มปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเนื่องจากการขยายตลาดของกลุ่มนักท่องเที่ยว ปัญหาทางการเมืองคลี่คลาย อีกทั้ง ได้รับแรงสนับสนุนทางการท่องเที่ยวจากทางภาครัฐมากขึ้น โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าจะอยู่ที่ 3,000 บาทต่อห้องต่อคืน

สภาวะตลาดในจังหวัดภูเก็ต

นักท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อาทิเช่น จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย ตะวันออกกลางและเอเชียตะวันออก อีกทั้งภูเก็ตยังเป็นเกาะที่มีภูมิทัศน์ที่สวยงามของทะเลอันดามัน และครบครันไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย รวมถึงโรงแรมที่ได้มาตรฐานระดับโลกด้วย

จำนวนอุปทานใหม่ของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีก่อน โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4-5 ดาว ในป่าตอง อีกทั้ง อุตสาหกรรมโรงแรมระดับ 4-5 ดาวมีแนวโน้มจะมีการแข่งขันสูงในอนาคต

อัตราเฉลี่ยการเข้าพักของโรงแรมระดับ 5 ดาวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น โดยการเพิ่มขึ้นของโรงแรมที่บริหารงานโดยเซนต่างชาติที่เป็นที่รู้จักดีในหมู่นักท่องเที่ยวจะเป็นปัจจัยหนึ่งที่จะช่วยเพิ่มอัตราการเข้าพัก

อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักในภูเก็ตคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว และปัญหาทางการเมือง คลี่คลายไปในทิศทางที่ดีขึ้น โดยในปี 2559 บางโรงแรมมีการปรับราคาห้องพักเพิ่มขึ้นหลังจากที่ไม่ได้ปรับมาตั้งแต่เมื่อ 2-3 ปีก่อนหน้า

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าตลาดโรงแรมในภูเก็ตยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินที่เดินทางมาจังหวัดภูเก็ตรวมถึงเที่ยวบินที่บินตรงสู่ภูเก็ตจากต่างประเทศ โครงการขยายสนามบินที่จะแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2559 การเพิ่มขึ้นของโรงแรมที่บริหารงานโดยชาวต่างชาติที่เป็นที่รู้จัก อีกทั้งในปัจจุบันยังคงมีนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศกำลังมองหาพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ตเพื่อพัฒนาและขยายธุรกิจเนื่องจากการลงทุนในประเทศไทยยังมีมูลค่าไม่สูงมากเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ โดยส่วนมากจะเป็นในรูปแบบเข้ามาถือหุ้นในโรงแรมที่มีการเปิดให้บริการแล้ว ในทางกลับกันปัญหาทางอ้อมที่ส่งผลโดยตรงต่อการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต อาทิเช่น ปัญหาการจราจรติดขัด ปัญหาอาชญากรรม และปัญหาการหลอกลวงนักท่องเที่ยวเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาจังหวัดภูเก็ต

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

11. ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้ประกันรายได้

11.1 การรับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้รับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุน

นอกจากนี้ ทาง CID ได้ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR รับประกันไว้ในแต่ละปีจนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า

สรุปสาระสำคัญของการประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวม ในช่วง 5 ปีแรกนับแต่วันที่บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกจากกองทุนรวม CIR ตกลงที่จะรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CIR

นอกจากนี้ CID ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่ชำระค่าเช่าคงที่ซึ่งรับประกันไว้ในแต่ละปีจนครบถ้วนเต็มจำนวนตามสัญญาเช่า ภายใต้สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดที่กองทุนรวมทำร่วมกับ CID

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ที่สามารถแบ่งออกเป็น 2 ช่วงได้แก่ การรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การรับประกันช่วงแรก: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระเงินค่าเช่าคงที่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินา (“การรับประกันช่วงแรก”) โดยมูลค่าการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ช่วงแรก เป็นจำนวนดังต่อไปนี้
 1. ตั้งแต่วันที่บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินจากกองทุนรวมครั้งแรก ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินรับประกันในช่วงระยะเวลาที่กองทุนรวมยังไม่ได้เช่าลงทุนในโครงการโรงแรมศรีพินา ซึ่งคำนวณตามสัดส่วนรายวัน
 2. พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 3. พ.ศ. 2558 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 4. พ.ศ. 2559 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 5. พ.ศ. 2560 เป็นจำนวน 151.00 ล้านบาท
 6. ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 จนถึงวันที่ครบรอบ 5 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่า มีผลบังคับใช้เป็นจำนวนเท่ากับ 151.00 ล้านบาท หักด้วยจำนวนเงินตามข้อ 1

- (2) การรับประกันช่วงที่สอง: CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการชำระค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวมภายหลังจากการรับประกันช่วงแรก ในกรณีที่ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่าจำนวนเงินที่รับประกันในปี 5 (“การรับประกันช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าเช่าที่ CIR ตกลงรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าในฐานะลูกหนี้ชั้นต้นและลูกหนี้ร่วมในการรับประกันช่วงที่สองนี้ จะพิจารณาเป็นรายปีโดยเท่ากับส่วนต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปี 5 หรือในแต่ละปีถัดไป (แล้วแต่กรณี) (“ปีที่พิจารณา”) เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน กับค่าเช่าคงที่ที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าในแต่ละปีถัดจากปีที่พิจารณา (“ส่วนต่างค่าเช่า”) อย่างไรก็ตาม หากในเวลาใด ๆ ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเท่ากับหรือเกินกว่าค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่และความตกลงของ CIR ในการรับประกันช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง แม้ว่าในปีใดๆ หลังจากนั้น ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ในปีพิจารณาใดๆ เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอาจน้อยกว่าค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระตามสัญญาเช่าของปีที่พิจารณานั้นๆ ก็ตาม

ทั้งนี้ สูตรของการคำนวณส่วนต่างค่าเช่า เป็นดังต่อไปนี้

$$\text{ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ } T = \text{ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ } T - \text{ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนในปีที่ } T-1$$

(การรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง รวมเรียกว่า “การรับประกัน”)

ทั้งนี้ CIR ตกลงจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ
2. ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่ง มีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย
 - ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม
 - ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำนำพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสดและ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม

เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้

- 1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
- 2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ (“หนังสือค้ำประกัน”) ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ
- 3) การจำนำพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวถึงข้างต้นนี้มาใช้ชำระค่าเช่าคงที่ส่วนที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอื่นเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบ และ/หรือจำนำไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ สำหรับการรับประกันช่วงแรก และการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดของหลักประกัน

ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงให้ดอกเบียหรือดอกเบี้ยใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมและพันธบัตรรัฐบาลที่นำมาเป็นหลักประกันตลอดระยะเวลาที่มีการจำนำพันธบัตรรัฐบาล ให้ตกเป็นของ CIR เว้นแต่ มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ให้ดอกเบียหรือดอกเบี้ยใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินฝากและพันธบัตรรัฐบาลดังกล่าวตกเป็นส่วนหนึ่งของหลักประกัน

ในกรณีที่หนังสือค้ำประกันมีอายุจำกัด CIR ตกลงจะจัดหาหรือดำเนินการต่ออายุและส่งมอบหนังสือค้ำประกันฉบับใหม่หรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ ซึ่งมีวงเงินเท่าเดิมสำหรับการรับประกันช่วงแรก และมีวงเงินเท่ากับส่วนต่างค่าเช่าในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ มาเพื่อทดแทนหรือต่ออายุหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือน ก่อนที่หนังสือค้ำประกันฉบับเดิมหรือฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) จะสิ้นสุดอายุลง โดยกองทุนรวมจะส่งมอบหนังสือค้ำประกันที่สิ้นสุดอายุลงคืนแก่ CIR เมื่อหนังสือค้ำประกันฉบับเดิมและฉบับที่ได้มีการต่ออายุ (ถ้ามี) สิ้นสุดอายุลง

นอกจากนี้ CIR ตกลงจะจัดให้มีหลักประกันเพิ่มเติมแก่กองทุนรวม ในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในแต่ละปี ซึ่งมีผลใช้บังคับตลอดอายุสัญญาเช่า กล่าวคือ ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก CIR จะโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศและ/หรือการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อทั้งหมดให้แก่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด รวมถึงเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) สำหรับตัวอย่างบ้านพักตากอากาศ (X29) ซึ่ง CIR เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ กับบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มิสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ

ในกรณีที่ในอนาคตมีเจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายอื่นมีความสนใจให้ CIR บริหารจัดการบ้านพักตากอากาศของตน CIR จะดำเนินการให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศหรือผู้เช่าระยะยาวรายนั้นเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่ (Rental Management Agreement ฉบับใหม่) หรือสัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่ (Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่) กับบริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยตรง

ในทุกๆ สิ้นปีบัญชีใดใด (ภายใต้ระยะเวลาการประกันรายได้) หากค่าเช่าคงที่ ตามที่ บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ชำระไว้ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมต่ำกว่าจำนวนค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR ตกลงรับประกันไว้กับกองทุนรวมตามที่ได้รับไว้ข้างต้น CIR ตกลงที่จะรับผิดชอบในส่วนต่างระหว่างค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ชำระจริงให้แก่กองทุนรวม โดยการจ่ายส่วนต่างของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากกองทุนรวม

นอกจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่โดย CIR ตามที่กล่าวมาข้างต้น CID ตกลงรับประกันการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่าให้แก่กองทุนรวม หาก CIR ไม่ชำระค่าเช่าที่รับประกันได้จนครบเต็มจำนวน

ในกรณีที่บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ CIR จะให้การสนับสนุนด้านการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อให้สามารถนำมาชำระค่าเช่าดังกล่าวได้

ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ CIR ทราบเพื่อชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดหรือทั้งหมดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว CIR ตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือดังกล่าว CIR ตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างการรับประกันช่วงแรก CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ 80,000,000 บาท และ
- (2) ในระหว่างการรับประกันช่วงที่สอง CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ซึ่งมีมูลค่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง เท่ากับ ส่วนต่างค่าเช่า โดย

- ในกรณีที่นำหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์มาวางเป็นหลักประกัน กองทุนรวมไม่ต้องคืนหลักประกันที่ได้มีการต่ออายุในการรับประกันช่วงแรกสำหรับปีที่ 5 โดยให้ถือว่าหลักประกันดังกล่าวเป็นหลักประกันที่ต่อเนื่องสำหรับการรับประกันช่วงที่สองโดยปริยาย จนกว่า CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ จะนำหลักประกันตามที่กองทุนรวมยอมรับที่มีมูลค่าเท่ากับส่วนต่างค่าเช่ามาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม

- ในกรณีที่นำเงินสดมาส่งมอบ และ/หรือจำหน่ายพันธบัตรรัฐบาลไว้กับกองทุนรวม กองทุนรวมจะคืนเงินสดและ/หรือพันธบัตรรัฐบาลในส่วนที่เกินกว่าส่วนต่างค่าเช่าให้แก่ CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินประจำปีที่ใช้พิจารณามูลค่าหลักประกันสำหรับการรับประกันช่วงที่สองให้แก่กองทุนรวม

เพื่อเป็นการประกันการดำเนินการข้างต้น CIR และ/หรือบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวม ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้

- (1) เงินสดมาส่งมอบให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะนำไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
- (2) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงหรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตลอดระยะเวลาการรับประกัน โดยหนังสือค้ำประกันดังกล่าวให้ดำเนินการออกใหม่หรือต่ออายุทุกปี โดยหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศดังกล่าว ต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ และ/หรือ
- (3) การจำหน่ายพันธบัตรรัฐบาล ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

ในกรณีที่การชำระค่าเช่าไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบังคับเอาหลักประกันตามที่กล่าวข้างต้นมาใช้ชำระค่าเช่าขาดแทนผู้เช่า เพื่อให้กองทุนรวมมีรายได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากการบังคับหลักประกันอันเนื่องมาจากสาเหตุข้างต้นหรือโดยสาเหตุอื่นใดส่งผลให้มูลค่าของหลักประกันลดลงหรือสิ้นสุดลง CIR ตกลงที่จะจัดให้มีและนำหลักประกันมาส่งมอบและ/หรือจำหน่ายไว้กับกองทุนรวมเพิ่มเติมหรือจัดหาหลักประกันมาใหม่ เพื่อให้มูลค่าของหลักประกันเพิ่มเป็นเท่ากับที่กำหนดไว้ในการรับประกันช่วงแรกและการรับประกันช่วงที่สอง (แล้วแต่กรณี) ภายใน 30 วันนับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ CIR ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงมูลค่าที่ลดลงหรือการสิ้นสุดของหลักประกัน

ตลอดอายุสัญญาเช่า CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พิกัดค่ายประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้บริษัท บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้มียุติสิทธิได้รับรายได้ และนำผลกำไรที่ได้จากการดำเนินการดังกล่าวมาชำระส่วนต่างค่าเช่า ให้แก่กองทุนรวมก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ

11.2 การรับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ไม่มี การรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้รับประกันรายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในช่วง 2 ปี 8 เดือนแรกนับแต่วันที่ SPM เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 SPM มีภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่จะต้องชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุน

11.3 ข้อมูลของผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่

11.3.1 ผู้รับประกันรายได้ (ในฐานะลูกหนี้ร่วม)

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)
 ที่อยู่ : เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
 โทรศัพท์ : 02-308-2929
 โทรสาร : 02-308-2204

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัด ในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2545 โดยมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ CIR ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการโรงแรม โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมด 140 ล้านบาท

11.3.2 ผู้รับประกันรายได้ส่วนที่ขาด

ชื่อ : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)
ที่อยู่ : เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320
โทรศัพท์ : 02-308-2020
โทรสาร : 02-308-2990

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 โดยมีทุนจดทะเบียนเริ่มแรกจำนวน 20 ล้านบาทในเดือนมิถุนายน 2545 CID ได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเข้าจดทะเบียนหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 16 ธันวาคม 2545 โดยปัจจุบัน CID มีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วทั้งหมดประมาณ 790.87 ล้านบาท และมีกลุ่มนายสงกรานต์ อีสสระ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ (ประมาณร้อยละ 50 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด)

CID เป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาและลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยนับตั้งแต่ปี 2550 - 2559 CID มีการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องโดยมีการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร และแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในประเทศไทย รวมเป็นมูลค่าโครงการกว่า 20,000 ล้านบาท ปัจจุบัน CID ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โครงการโรงแรม โครงการอาคารสำนักงาน และโครงการศูนย์การค้า ทั้งหมดรวม 12 แห่ง โดยล่าสุดในปี 2555 CID ได้รับรางวัลที่สุดของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยจาก Thailand Property Awards

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์

12. ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว ตลอดจนข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กฎหมายกำหนด

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ หน่วยทรัสต์นี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่

- (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างดาวถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และ
- (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง, บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ี รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

เนื่องจากกองทรัสต์ มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด รวมทั้งที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม โดยเมื่อปรากฏว่าบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนรวมเกินกว่าอัตราตามที่ประกาศกำหนด ทรัสต์ี/นายทะเบียนหลักทรัพย์มีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

13. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และการดำเนินการสำหรับเงินที่ไม่สามารถจ่ายได้ รวมทั้งข้อมูลการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบบัญชี

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดของกองทรัสต์ SRIPANWA มีดังนี้

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส SRIPANWA ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

13.1 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

13.1.2 การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

13.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส SRIPANWA จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

13.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

13.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

13.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 1 และข้อ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

13.6 โดยกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสผ่านตลาดหลักทรัพย์ และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

14. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับรอบบัญชีนี้

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ มีรายละเอียด ดังนี้
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	
		เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	317	0.01	ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	339	0.01	ไม่เกิน 1% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ค่านายทะเบียน	96	0.00	ตามที่จ่ายจริง
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน	-	-	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 3.00% ต่อปี ของมูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
ต้นทุนการเงิน	606	0.02	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	400	0.01	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	42	0.00	ตามที่จ่ายจริง
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	1,800	0.06	

หมายเหตุ: คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยคำนวณจากวันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 3,153,655,106 บาท



15. รายงานความเห็นทรัสต์

รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2560

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์



สายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

16. สายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความซื่อสัตย์สุจริตและปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเคร่งครัด แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะมีผลประโยชน์ที่เกี่ยวเนื่องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความซื่อสัตย์สุจริตในอนาคตกองทรัสต์จะมีความซื่อสัตย์สุจริตและปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเคร่งครัดหรือไม่ก็เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้อำนวยการของ CID SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

บุคคล / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR
2. บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนเพิ่มเติม - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SPM โดย CIR ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM - เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR - CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ลงทุนในกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ลงทุนในกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 20.39 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว
3. บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
4. บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)	- เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว	
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM	
6. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA	
7. นายวรสิทธิ์ อิศสระ	- เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM	
8. นายดิฐวัฒน์ อิศสระ	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM	
	- เป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์	
	- เป็นญาติสนิท (พี่น้อง) ของนายวรสิทธิ์ อิศสระซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์	

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความเห็นด้านราคาและเงินโอน
CIR	เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติม	การลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA และมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเป็นจำนวน 1,296.6 ล้านบาทนั้น เป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นมูลค่าที่อ้างอิงจากราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย กล่าวคือ 1,239.0 ล้านบาท และ 1,241.0 ล้านบาท ซึ่งประเมินมูลค่าตามวิธีรายได้ภายใต้โครงสร้างทรัสต์ของบริษัท ไนฟ์แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามลำดับ
	การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่สนับสนุนการให้บริการซึ่งกันและกัน เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน อีกทั้ง การลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ช่วยสนับสนุนให้เกิดการประหยัดต่อขนาดของการใช้ทรัพย์สิน (Economies of Scale) จากการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถใช้ทรัพยากรบางประเภทร่วมกัน นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ยังมีความโดดเด่นในเรื่องของทำเลที่ตั้ง โดยตั้งอยู่ในทำเลแหล่งท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย คือ แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต และปัจจุบันที่ดินที่มีลักษณะเดียวกันนี้อยู่อย่างจำกัด ส่งผล	

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM	SPM จะเป็นผู้เข้าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังจากการที่กองทุน SRIPANWA ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เรียบร้อยแล้ว	<p>ไม่มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สูงขึ้นในอนาคต จึงถือได้ว่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทุน SRIPANWA และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>กองทุน SRIPANWA ได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความเหมาะสมผลเนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม และมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เชี่ยวชาญและรู้จักทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี - ค่าเช่าที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าที่พักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และผลประกอบการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก - ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา โดยบริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปี 2560 จะอยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจให้กับ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIRM	<p>กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าจ้าง CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> - กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากสิ่งทริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี 	<p>นักลงทุนว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน จะมีผลดำเนินการและกำไรมากพอในการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ประกอบกับทำเลที่ตั้ง ซึ่งส่งผลถึงความสามารถในการเติบโตของผลดำเนินงานในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่ามีความเหมาะสมในส่วนของผลตอบแทนการลงทุน และ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ • ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA <ul style="list-style-type: none"> - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIR	<p>กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF และ CIR ซึ่งเมื่อข้อตกลงการทำที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นใน SPM • ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 3 • การลงทุนในอนาคตของกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR สิทธิในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนที่ 3 (Option to Buy/Lease) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) • การประกันการชำระเงินค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA • การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต • การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ของ SPM และการจำหน่ายหุ้นเป็นหลักประกัน 	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำกรต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่ลงทุนครั้งแรกได้อย่างไม่ขัดข้อง และเพื่อเปิดโอกาสให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถขยายการลงทุนในอนาคตได้ - สำหรับข้อตกลงในการประกันการชำระเงินค่าเช่านั้น เนื่องจากในวันที่ยื่นกองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกยังคงมีอายุเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 4 ปี และยังไม่มียุทธศาสตร์ที่สามารถอ้างอิงผลประกอบการได้ ดังนั้น เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่การลงทุน ทาง CIR จึงตกลงรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ยื่นกองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก 	<p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> - ข้อตกลงการทำกรต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความเสี่ยงทางผลประโยชน์และเพื่อความเชื่อมั่นในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแก่นักลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่า เป็นข้อตกลงปกติ ซึ่งได้เปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวม SPWPF ในวันจัดตั้งกองทุนรวม SPWPF - สำหรับข้อตกลงในการประกันการชำระเงินค่าเช่านั้น อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM มีความเหมาะสมเนื่องจากอ้างอิงจากราคาเช่าพักและอัตราค่าเช่าที่พักต่อคืนที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินราคาของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจะทำได้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและผลกระทบของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงินใจ
	<ul style="list-style-type: none"> • การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนในกองทรัสต์ SRIPANWA • การให้ความสนับสนุนทางการเงิน • การให้สิทธิแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ถนน ทางเดินภายใต้โครงการโรงแรมศรีพินา 	<p>- ข้อตกลงกระทำกรต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาผลประโยชน์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างไม่ขัดข้อง</p>	
CIR	<p>กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำกร (โรงแรมศรีพินา) ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) กับ CIR ซึ่งมีข้อตกลงกระทำกรที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนที่ 3 • ข้อตกลงกระทำกรเกี่ยวกับการโอนกิจการโครงการโรงแรมศรีพินาที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 • การให้ความสนับสนุนทางการเงินสำหรับการดำเนินงานโครงการโรงแรมศรีพินาที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 • การให้สิทธิในการใช้ทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ถนน ทางเดินภายในโครงการศรีพินา 	<p>- ข้อตกลงกระทำกรต่าง ๆ เป็นข้อตกลงที่มุ่งเน้นการลดโอกาสในความสัมพันธ์ทางผลประโยชน์และเพื่อให้ความสัมพันธ์กับในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แก่นักลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า เป็นข้อตกลงปกติ</p>	

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIR	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจำหน่ายหุ้น ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวรสิทธิ์ อิศระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศระ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่นในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติ และช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM
นายวรสิทธิ์ อิศระ	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจำหน่ายหุ้น ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวรสิทธิ์ อิศระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศระ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่นในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติ และช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM
นายดิฐวัฒน์ อิศระ	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาจำหน่ายหุ้น ระหว่าง กองทุนรวม SPWPF กับ CIR นายวรสิทธิ์ อิศระ และ นายดิฐวัฒน์ อิศระ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ และการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- การที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าว จะทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ สัญญาตกลงกระทำการ (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)	- รายการดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความเชื่อมั่นในการรักษาสถานะการเป็นผู้ถือหุ้นใน SPM ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการปกติ และช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นในการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แก่ SPM

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CID	กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาตกลงชำระส่วนที่ขาด (Shortfall Rental Payment Agreement) ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ CID เพื่อหากเกิดปัญหาในการชำระค่าเช่าโดย SPM และ CIR CID ตกลงจะชำระค่าเช่าที่รับประกันให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA	- เนื่องจากในวันที่ยื่นกองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนั้น ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกยังไม่ค่อยมี มีอายุเฉลี่ยประมาณ 3 ถึง 4 ปี และยังไม่มีทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงผลประโยชน์ได้ ดังนั้น เพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ทาง CID จึงตกลงรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวม SPWPF ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	- อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากการรับประกันการชำระเงินค่าเช่าของ SPM มีความเหมาะสมเนื่องจากอ้างอิงจากอัตราการเข้าพักและอัตราค่าเช่าต่อคืนที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินคาดว่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจะทำได้
SCBAM	กองทรัสต์ SRIPANWA จะแต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทหลัก จึงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อีก

การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

17. การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ไม่มี การแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในรอบปีบัญชี

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (“กองทุนฯ”) โดยในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ จำนวน 2,231 ล้านบาท นอกจากนี้ ในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 1,297 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,521 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97 ของสินทรัพย์รวม กองทรัสต์ฯ แสดงเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามมูลค่ายุติธรรม แต่เนื่องจากเงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้มาโดยใช้มูลค่าที่รับโอนเงินลงทุนจากกองทุนฯ และราคาทุนของเงินลงทุนที่ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยค่าเช่าค้างรับที่ลดลงระหว่างงวด ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าที่รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนฯ กับมูลค่าสุทธิตามบัญชีที่บันทึกอยู่ในกองทุนฯ ณ วันที่มีการโอน และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวดกับสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีขององค์กรที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการองค์กรและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการองค์กรที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการองค์กรพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการองค์กรรับผิดชอบในการประเมินความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการองค์กรมีความตั้งใจที่จะเลิกองค์กรหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินขององค์กร

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กรต่างๆ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรต่างๆใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการองค์กรต่างๆ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรต่างๆ และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรต่างๆในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความคิดเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต่างๆต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ นางสาวสุพรรณิ ดิทยานันท์กุล



สุพรรณิ ดิทยานันท์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2560

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน 31 ธันวาคม 2559: จำนวน 3,529 ล้านบาท)	7	3,520,978,197
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8	33,560,377
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9	42,280,000
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	10	14,864,615
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		457,134
รวมสินทรัพย์		<u>3,612,140,323</u>
หนี้สิน		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,835,428
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	14	10,230,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	11	446,419,789
รวมหนี้สิน		<u>458,485,217</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>3,153,655,106</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

สินทรัพย์สุทธิ:

ทุนจดทะเบียน

หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท

3,156,799,874

ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท

1

3,156,799,874

กำไรสะสม

12

6,908,852

บัญชีปรับสมดุล

(10,053,620)

สินทรัพย์สุทธิ

3,153,655,106

-

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)

11.3008

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)

279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	14	8,516,951
รายได้ดอกเบี้ย		192,617
รวมรายได้		8,709,568
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	317,121
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	13.3, 14	339,320
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.4	95,518
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		400,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		42,347
ต้นทุนการเงิน		606,410
รวมค่าใช้จ่าย		1,800,716
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,908,852

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		6,908,852
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		6,908,852
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด		
จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.3121 บาท	1	3,156,799,874
หัก: การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของบัญชีปรับสมดุล		(10,053,620)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		3,153,655,106
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,153,655,106

๐

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	6,908,852
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,297,911,586)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	(10,180,323)
ค่าเช่าค้างรับลดลง	7,933,371
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	-381,368
เงินสดรับจากค่าเช่ารับล่วงหน้า	10,230,000
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,835,428
อื่นๆ	40,508
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,281,525,118)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	446,400,000
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพินา	16,770,695
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	851,914,800
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,315,085,495
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	33,560,377
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	33,560,377
	-
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด	
รายการที่มีใช้เงินสด	
รับโอนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพ	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพินา	2,231,000,000
รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพินา	47,060,758
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้	

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.0247
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	11.3121
หัก: การเปลี่ยนแปลงที่ลดลงของบัญชีปรับสมดุล	(0.0360)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	<u>11.3008</u>

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.40
---	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,153,655,106
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.10
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.50
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	203.33
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	1,735,522,894

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

ประเภทเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
โครงการโรงแรมศรีพันวา			
ที่ตั้ง: ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	3,528,911,586	3,520,978,197	100.00
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	<u>3,528,911,586</u>	<u>3,520,978,197</u>	<u>100.00</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 (วันที่จัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์ฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทุนฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ฯมีเงินทุนจำนวน 3,156 ล้านบาท ซึ่งเป็นหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 279 ล้านหน่วย หน่วยละ 11.3121 บาท หน่วยทรัสต์จดทะเบียนดังกล่าวสามารถแบ่งเป็นสองกลุ่มได้ดังนี้

1. หน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 200 ล้านหน่วย ใช้สำหรับแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินของกองทุนฯ ในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทุนฯได้ดำเนินการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ฯโดยการแลกเปลี่ยนทรัพย์สินของกองทุนฯซึ่งได้แก่เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นจำนวนเงินรวม 2,295 ล้านบาท กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯจำนวน 200 ล้านหน่วย และในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทุนฯได้ดำเนินการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯที่ได้รับจากการแลกเปลี่ยนนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ
2. หน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวน 79 ล้านหน่วย ใช้สำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งได้แก่ทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการ โครงการ โรงแรมศรีพินวา และบ้านพักตากอากาศ

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพจากกองทุนฯเป็นกองทรัสต์ฯ สัญญาต่างๆที่กองทุนฯเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวมฯเป็นกองทรัสต์ฯ เช่น สัญญาเช่าโรงแรมศรีพินวาที่เข้าทำกับบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) (บริษัทย่อยของ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”)) สัญญาตกลงกระทำการที่เข้าทำกับ CIR โดย CIR รับประกันรายได้ค่าเช่าที่กองทุนฯจะได้รับจาก SPM

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมาย หลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ชาญอุสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียน หน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท ชาญอุสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอุสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ฯร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดย กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายเงินปันผล ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) การจ่ายเงินปันผลตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบ ระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปี บัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนใน ครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และ ฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบ ระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติ ทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มี ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงาน ทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้ แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทาง การเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน
ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้
ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการ
กองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ
อสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของ
เงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับ
ความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
(ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำ
เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่
มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนและจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่
มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่
เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
สำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจาก
ประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.10 บัญชีปรับสมดุล

ส่วนหนึ่งของราคาขายหรือราคารับซื้อคืนของหน่วยลงทุนซึ่งเท่ากับจำนวนต่อหน่วยของกำไรสะสมที่ยังไม่ได้แบ่งสรร ณ วันที่เกิดการถูกบันทึกใน “บัญชีปรับสมดุล”

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างอัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-
บวก: รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	2,231,000
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด (รวมค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์)	1,297,911
รวม	3,528,911
บวก: ค่าเช่าค้างรับลดลงระหว่างงวด	(7,933)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	3,520,978

ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 ในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวรวมถึงเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 2,231 ล้านบาท นอกจากนี้ ในวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวา และบ้านพักตากอากาศ โดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม 1,297 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ธันวาคม 2559

กองทรัสต์ฯ ได้จัดหาผลประโยชน์จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น โดยการเข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด) เป็นระยะเวลาเช่า 15 ปี และ 2 ปี 8 เดือน โดยมีอัตราค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,294 ล้านบาทไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)
ออมทรัพย์		
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	33,560	0.38
รวมเงินฝากธนาคาร	33,560	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวน 42.3 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: ล้านบาท)
	31 ธันวาคม 2559
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	-
บวก: รับ โอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาระหว่างงวด	14,903
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(38)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	14,865

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาว	450,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอดบัญชี	(3,580)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	446,420

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวนเงิน 450 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินซึ่งได้แก่ โครงการ โรงแรมศรีพินา และบ้านพักตากอากาศ โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนเป็นรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันคือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อดอกเบี้ยค้ำประกัน (Loan to Value) และดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)
กำไรสะสมต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	6,909
กำไรสะสมปลายงวด	6,909

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.2 ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมในการได้มาคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯ

กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินคำนวณโดยใช้อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯ

13.3 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจะได้รับค่าตอบแทนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

13.4 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัท ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด		
ค่าขายทรัพย์สิน	1,296,666	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด		
รายได้ค่าเช่า	8,517	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ชาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	317	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	339	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	42,280
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	10,230
บริษัท ชาญอัสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	317
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	339

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดปัจจุบันโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 3,529 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 203 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

17. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

31 ธันวาคม 2559

ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว

ภายใน 1 ปี	244
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	805
เกิน 5 ปี	1,283

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯมีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทรัสต์ฯมีลูกค้ารายหลัก คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทดังกล่าวมีความสามารถในการชำระหนี้ ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	33,560	-	33,560	0.38
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	446,420	-	446,420	4.01

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์ฯพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบดุล

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ย โทลด์เทียบกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน โทลด์เทียบกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่าง ต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2922/155-156 ชั้น 4 ตึกชาญอิสสระ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

ติดต่อ 02 308 2022 หรือ WWW.CIREIT.COM