

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด
(Strategic Property Investors Company Limited)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก ฮอสพิทอลลิตี้

Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (SHRREIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

- ระดมทุนโดยการ 1) เสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 10,532,600,000 บาท
2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการฯ ที่ลงทุนครั้งแรก มูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 2,800,000,000 บาท
(หรือเทียบเท่ากับ 80 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 12,408,200,000 บาท
(หรือเทียบเท่ากับ 354.52 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

หน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,053,260,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย [●] บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 10 บาท

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้ของกองทรัสต์

เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าวไปลงทุนในหุ้นของบริษัทโฮลดิ้งบิวิไอซึ่งจะลงทุนผ่านบริษัทลงทุนต่างประเทศในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยโรงแรมทั้งหมด 9 แห่ง ได้แก่ (1) โรงแรม Pullman Jakarta Central Park (2) โรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort (3) โรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh (4) โรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap (5) โรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa (6) โรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa (7) โรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa (8) โรงแรม Capri by Fraser, Ho Chi Minh City และ (9) โรงแรม IBIS Saigon South

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เตอร์ส จำกัด

ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน : 12 กันยายน 2559

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ : [●]

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

[●]

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์มีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าการแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้มีผลใช้บังคับ

เอกสารฉบับนี้ไม่ใช่หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แต่จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขาย เพื่อให้ผู้ลงทุนมีระยะเวลาพอสมควรในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจลงทุน โดยข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ไม่แตกต่างไปจากข้อมูลที่ปรากฏในร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งยังไม่มีผลใช้บังคับตามกฎหมาย ดังนั้น ข้อมูลในเอกสารฉบับนี้จึงอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้อีก ทั้งนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์จะกระทำไดก็ต่อเมื่อแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีผลใช้บังคับแล้ว และจะกระทำโดยการส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของหน่วยทรัสต์ (Fact Sheet)	1
1.	สาระสำคัญของกองทรัสต์	1
2.	ความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์	40
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	1
1.	ปัจจัยความเสี่ยง	3
2.	ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	37
3.	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	169
4.	การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	170
5.	รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	212
6.	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โครงการฯ	217
7.	โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	258
8.	ผู้จัดการกองทรัสต์	275
9.	ทรัสต์	305
10.	ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์และ กองทรัสต์	307
11.	นโยบายการกักเงินในอนาคตและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์	313
12.	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	316
13.	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	320
14.	นโยบายการลงทุนในอนาคต	321
15.	ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	329
ส่วนที่ 3	ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์	1
1.	รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	1
2.	การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร	4
3.	ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง	12
4.	ประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้	13
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	1

รายการเอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 ร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- เอกสารแนบ 2 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- เอกสารแนบ 3 หนังสือรับรองจากทรัสต์
- เอกสารแนบ 4 รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560
- เอกสารแนบ 5 รายงานภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินโครงการฯ

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่ดิน โฮสพิทอลลิตี
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามประกาศ ทจ. 49/2555
กำไรจากการดำเนินงานรวม (GOP)	หมายถึง	รายได้จากการดำเนินงานรวม (gross operating revenue) หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม (gross operating expenses) และก่อนค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการโรงแรม
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ของประเทศไทย
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 และที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ทรัสต์สินโครงการฯ	หมายถึง	โครงการโรงแรมจำนวน 9 แห่งซึ่งกองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังต่อไปนี้
		(1) กรรมสิทธิ์ (Strata Title) ในที่ดิน อาคารและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม Pullman Jakarta Central Park (2) สิทธิการเช่าที่ดินประเภท Right to Build (HGB) พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort (3) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh (4) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap (5) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa (6) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa (7) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa (8) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม Capri by Fraser (9) สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์ในอาคารและสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกันกับโรงแรม IBIS Saigon South
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบุคคลผู้ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ตาม พ.ร.บ.ทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) ฉบับนี้
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทผู้ขาย	หมายถึง	(1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ Agung Podomoro Land Tbk. (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ Agung Podomoro Land Tbk. (3) ในกรณีของโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh คือ Kingdom Hotel Investments (4) ในกรณีของโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap คือ Kingdom Hotel Investments (5) ในกรณีของโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa คือ Thien Minh Investment and Distribution Company Limited (6) ในกรณีของโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa คือ Thien Minh Investment and Distribution Company Limited (7) ในกรณีของโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa คือ Thien Minh Investment and Distribution Company Limited (8) ในกรณีของโรงแรม Capri by Fraser คือ B.B. Dai Minh Corporation และ/หรือ บริษัทในเครือหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง (9) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ B.B. Dai Minh Corporation และ/หรือ บริษัทในเครือหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

บริษัทลงทุน	หมายถึง	บริษัทโฮลดิ้งบีวีไอ บริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ และผู้ให้เช่าหลัก
บริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ	หมายถึง	(1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ Indonesia BVI (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ Indonesia BVI (3) ในกรณีของโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh คือ KHI Cambodia Ltd. (4) ในกรณีของโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap คือ KHI Cambodia Ltd. (5) ในกรณีของโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa คือ บริษัท Victoria BVI และผ่านบริษัท Victoria Hoi An (HK) Limited (6) ในกรณีของโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa คือ Victoria BVI (7) ในกรณีของโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa คือ Victoria BVI (8) ในกรณีของโรงแรม Capri by Fraser คือ BBDM Singapore Pte Ltd. และ Capri BVI และ (9) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ IBIS BVI
บริษัทโฮลดิ้งบีวีไอ	หมายถึง	บริษัทซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในบีวีไอในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และจะมีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด เพื่อลงทุนในบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศ
บีวีไอ หรือ BVI	หมายถึง	หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน (British Virgin Islands)
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กร. 14/2555 เรื่องหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประเทศที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	ประเทศที่ทรัพย์สินโครงการฯตั้งอยู่ ซึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกนี้คือประเทศกัมพูชา ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม
ผู้ก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ผู้จัดการ	หมายถึง	บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม
ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Sole Bookrunner และ Lead Underwriter)	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่าหลัก	หมายถึง (1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ PT Central Persona Palace (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ PT Central Persona Palace (3) ในกรณีของโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (4) ในกรณีของโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (5) ในกรณีของโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (6) ในกรณีของโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (7) ในกรณีของโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (8) ในกรณีของโรงแรม Capri by Fraser คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย (9) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ Strategic Hospitality Services Pte Ltd หรือบริษัทในเครือหรือบริษัทย่อย
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้ถือหุ้นทรัสต์	หมายถึง บุคคลซึ่งขณะนั้นมีชื่อเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงบุคคลซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือร่วม

ผู้บริหารโรงแรม	หมายถึง	(1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ Accor (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ Accor (3) ในกรณีโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh คือ Raffles (4) ในกรณีโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap คือ Raffles (5) ในกรณีโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa คือ Victoria Vietnam Hotels Management (6) ในกรณีโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa คือ Victoria Vietnam Hotels Management (7) ในกรณีโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa คือ Victoria Vietnam Hotels Management (8) ในกรณีของโรงแรม Capri by Fraser คือ Frasers Hospitality (9) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ Accor
ผู้ประเมินราคา	หมายถึง	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด และ บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในฐานะผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้ง ทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้ง กองทรัสต์แล้ว
ผู้ให้กู้	หมายถึง	สถาบันการเงิน

ผู้ให้เช่าหลัก	หมายถึง	(1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ PMA ซึ่งจะถูกจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ PT Griya Pancaloka (3) ในกรณีของโรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh คือ Raffles Royal Hotel Pte Ltd (4) ในกรณีของโรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap คือ Raffles Grand Hotel Pte Ltd (5) ในกรณีของโรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa คือ Victoria Hoi An Company Limited (6) ในกรณีของโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa คือ Victoria Sapa Sole Member Company Limited (7) ในกรณีของโรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa คือ Victoria Can Tho Company Limited (8) ในกรณีของโรงแรม Capri by Fraser คือ Luxel APT Company Limited (9) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ Viethan Hotel Corporation
พันธมิตรทางธุรกิจ	หมายถึง	Agung Podomoro Land Tbk. Kingdom Hotel Investments Thien Minh Investment and Distribution Company Limited หรือบริษัทในเครือหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบริษัทดังกล่าวซึ่งถือครองหน่วยทรัสต์
พ.ร.บ.ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ.หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่ดิน โฮสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า
ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ระยะเวลา 2 ปี นับจากวันแรกที่มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
โรงแรมกลุ่มวิกตอเรีย	หมายถึง	โรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa โรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa และโรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันจดทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	วันที่รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
สัญญาเช่า	หมายถึง	สัญญาเช่าหลักหรือสัญญารับบริการหลัก ที่จะเข้าทำระหว่างผู้ให้เช่าหลัก กับ ผู้เช่าหลัก
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่เข้าทำระหว่าง ทรัสต์ และ ผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ที่เข้าทำระหว่างผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Sole Bookrunner และ Lead Underwriter) ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ก่อตั้งทรัสต์
สำนักงาน ก.ล.ต.หรือ สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ.ทรัสต์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือกฎเกณฑ์หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาอันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายรวมถึง (1) การที่ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งในประเทศที่เกี่ยวข้องหยุดทำการด้วย และ (2) เหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดในสัญญาที่ผู้เช่าหลักของทรัพย์สินโครงการฯ เข้าทำกับผู้บริหารโรงแรมสำหรับการบริหารจัดการโรงแรม
อาเชียน	หมายถึง	สมาคมประชาชาติแห่งเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
Accor	หมายถึง	(1) ในกรณีของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park คือ PT AAPC Indonesia (2) ในกรณีของโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort คือ PT AAPC Indonesia (3) ในกรณีของโรงแรม IBIS Saigon South คือ AAPC Thailand Ltd.
ADR	หมายถึง	Average Daily Rate หรือ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน
Capri BVI	หมายถึง	บริษัทที่จะถูกจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในบิวิไอในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เพื่อให้เงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นแก่ผู้ให้เช่าหลักของโรงแรม Capri by Fraser เพื่อชำระหนี้เงินกู้เดิมของผู้ให้เช่าหลัก
Capri by Fraser	หมายถึง	โรงแรม Capri by Fraser, Ho Chi Minh City ตั้งอยู่ที่ Tan Phu Ward, District 7 โฮจิมินห์ ซิตี้ ประเทศเวียดนาม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

Colliers	หมายถึง	บริษัท ซี.ไอ.ที.แอฟเพรชล จำกัด และสำนักงานท้องถิ่น
Frasers Hospitality	หมายถึง	Frasers Hospitality Pte Ltd.
HCMC	หมายถึง	โฮจิมินห์ ซิตี้
IBIS BVI	หมายถึง	บริษัทที่จะถูกจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปีใดในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศของโรงแรม IBIS Saigon South
IBIS Saigon South	หมายถึง	โรงแรม IBIS Saigon South, Ho Chi Minh City ตั้งอยู่ที่ Tan Phu Ward, District 7 โฮจิมินห์ ซิตี้ ประเทศเวียดนาม
Indonesia BVI	หมายถึง	บริษัทที่จะถูกจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปีใดในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศของโรงแรม Pullman Jakarta Central Park และโรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort
MICE	หมายถึง	ธุรกิจการจัดประชุมขององค์กร (Meetings) การจูงใจให้เข้ามาท่องเที่ยว (Incentives) การจัดประชุม (Conferencing) และการจัดงานแสดงสินค้า (Exhibitions)
NAV	หมายถึง	Net Asset Value หรือ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
PMA	หมายถึง	Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing หรือบริษัทจำกัดสำหรับการลงทุนโดยผู้ถือหุ้นชาวต่างชาติของประเทศอินโดนีเซีย
Pullman Jakarta Central Park	หมายถึง	โรงแรม Pullman Jakarta Central Park ตั้งอยู่ที่ Podomoro City Jl. Let. Jend. S. Parman Kav. 28, 11470 จาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย
Raffles	หมายถึง	Raffles International Limited
Raffles Le Royal Phnom Penh	หมายถึง	โรงแรม Raffles Le Royal Phnom Penh ตั้งอยู่ที่ 92 Rukhak Vithei Daun Penh, Sangkat Wat Phnom พนมเปญ ประเทศกัมพูชา
Raffles Grand Hotel Siem Reap	หมายถึง	โรงแรม Raffles Grand Hotel Siem Reap ตั้งอยู่ที่ 1 Vithei Charles de Gaulle, Khum Svay Dang Kum เสียมเรียบ ประเทศกัมพูชา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี้
Strategic Hospitality Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

RCF	หมายถึง	Revolving Credit Facility หรือ วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน
RevPAR	หมายถึง	Revenue per available room หรือ อัตรารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพักที่มีอยู่ในโรงแรมทั้งหมด
ROFO	หมายถึง	สิทธิในการรับข้อเสนอก่อน (Right of First Offer)
ROFR	หมายถึง	สิทธิในการปฏิเสธข้อเสนอก่อน (Right of First Refusal)
Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort	หมายถึง	โรงแรม Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort ตั้งอยู่ที่ Lot N5, Nusa Dua Tourism Complex, 80363 นูซา ดูอา บาห์ลี ประเทศอินโดนีเซีย
TPP	หมายถึง	Trans-Pacific Strategic Economic Partnership Agreement หรือความตกลงหุ้นส่วนยุทธศาสตร์ทางเศรษฐกิจภาคพื้นแปซิฟิก
Victoria BVI	หมายถึง	บริษัทที่จะถูกจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปีใดในวันที่หรือก่อนวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก เพื่อเป็นบริษัทโฮลดิ้งต่างประเทศของโรงแรมกลุ่มวิกตอเรีย
Victoria Can Tho Resort & Spa	หมายถึง	โรงแรม Victoria Can Tho Resort & Spa ตั้งอยู่ที่ Cai Khe Ward, Ninh Kieu District คาน โถ ประเทศเวียดนาม
Victoria Hoi An Beach Resort & Spa	หมายถึง	โรงแรม Victoria Hoi An Beach Resort & Spa ตั้งอยู่ที่ Cua Dai Beach, Hoi An Ancient Town จังหวัดกว๋างนาม ประเทศเวียดนาม
Victoria Vietnam Hotels Management หรือ TMG Hospitality	หมายถึง	Victoria Vietnam Hotels Investment and Management Co., Ltd. หรือ Thien Minh Hospitality Management Company Limited
Victoria Sapa Resort & Spa	หมายถึง	โรงแรม Victoria Sapa Resort & Spa ตั้งอยู่ที่ Xuan Vien St., Sapa District จังหวัดลาวไค ประเทศเวียดนาม
VPC	หมายถึง	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด และสำนักงานท้องถิ่น