

Sri panwa

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

รายงานประจำปี 2568
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
ANNUAL REPORT 2025



Sri panwa

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา







สารบัญ

หัวข้อ		หน้า
0	สารจากประธานกรรมการ	4
1	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	5
2	ข้อมูลทั่วไป	12
3	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	12
4	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	60
5	ปัจจัยความเสี่ยง	82
6	ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	89
7	ข้อมูลสำคัญอื่น	89
8	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	90
9	โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์	93
10	การกำกับดูแลกองทรัสต์	115
11	ความรับผิดชอบต่อสังคม	144
12	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	145
13	การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์	146
14	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์	151
15	การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	155
16	ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานกองทรัสต์	161
17	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	162

Sri panwa

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในปี 2568 ภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังคงมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง จากการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐในการส่งเสริมการท่องเที่ยว ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวมีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความผันผวน รวมถึงปัจจัยด้านต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ยังคงเป็นประเด็นที่ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมจำเป็นต้องติดตามและบริหารจัดการอย่างใกล้ชิด

สำหรับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางสำคัญของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ยังคงได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีศักยภาพในการใช้จ่ายสูง ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ตในพื้นที่มีแนวโน้มการเติบโตที่ดีขึ้น ทั้งในด้านอัตราการเข้าพักและรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก ซึ่งสะท้อนถึงการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่อประเทศไทย

ในส่วนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ SRIPANWA ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษามาตรฐานของ กองทรัสต์และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของทรัพย์สินในระยะยาว ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการดูแลและพัฒนาทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ผู้เข้าพัก และเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันจะนำไปสู่การสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

แม้แนวโน้มของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจะปรับตัวดีขึ้น แต่บริษัทฯ ยังคงติดตามปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างใกล้ชิด ไม่ว่าจะเป็นภาวะเศรษฐกิจโลก ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ต้นทุนด้านพลังงาน รวมถึงการแข่งขันในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว เพื่อให้สามารถปรับกลยุทธ์และบริหารจัดการธุรกิจได้อย่างเหมาะสมภายใต้สภาวการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

ในปีต่อไป บริษัทจะยังคงมุ่งเน้นการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทรัพย์สิน ควบคู่กับการควบคุมต้นทุนการดำเนินงาน และการเสริมสร้างศักยภาพของทรัพย์สิน เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ พร้อมทั้งเพิ่มมูลค่าให้แก่ทรัพย์สินและสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมและมั่นคงแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

สุดท้ายนี้ ในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน ตลอดจนผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วยดีเสมอมา บริษัทจะยังคงดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส รอบคอบ และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน และผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไปในอนาคต



นายวรสิทธิ อิสสระ
ประธานกรรมการ
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ทรัสตี (Trustee)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM)
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (CIRM)
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559

Market Cap	1,389.74 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	4.98
จำนวนหน่วยทรัสต์	279,064,000	ทุนจดทะเบียน	3,097,722,025.60
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,553.70 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	12.7343
PAR (บาท/หน่วย)	11.1004	วันที่ Filing มีผลบังคับใช้	17 พฤศจิกายน 2559
Price / NAV	0.39	วันที่เริ่มต้นการเสนอขาย	25 พฤศจิกายน 2559

สัดส่วนการลงทุน

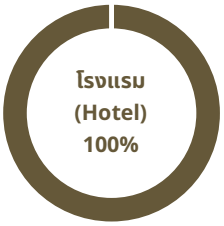
100% ลงทุนตรง

100% กรรมสิทธิ์ (Freehold)



ประเภททรัพย์สิน (ตามมูลค่าประเมิน)

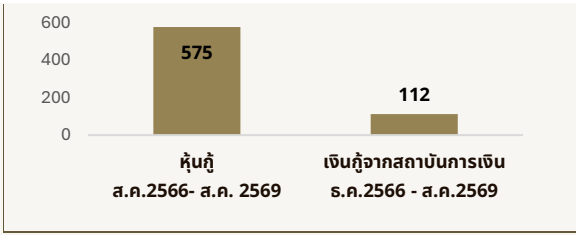
100% โรงแรม



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	4,248.47	กำไรสะสม	466.03
หนี้สินรวม	694.76	สัดส่วนการกู้ยืม	16.16%
ส่วนทุน	3,553.70	Credit Rating	n/a

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)	2,305	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	1,012	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)	390	บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

1.3 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2. บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
4. บริษัท พรีเมียร์ เน็ทเวอร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	7,000,000	2.51
5. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	5,978,300	2.14

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว	49%
การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน	0.40%

หมายเหตุ : ข้อมูลทะเบียนผู้ถือหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยในปี 2568 มีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท และ สำหรับปี 2569 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 112 ล้านบาท และหุ้นกู้ 574.7 ล้านบาท โดยประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง ดังนี้

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.5000	-	-	-	0.3584	0.5342	0.4404	3.3369
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-	-	-	-		-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)		-	-	-	-	-		0.2117

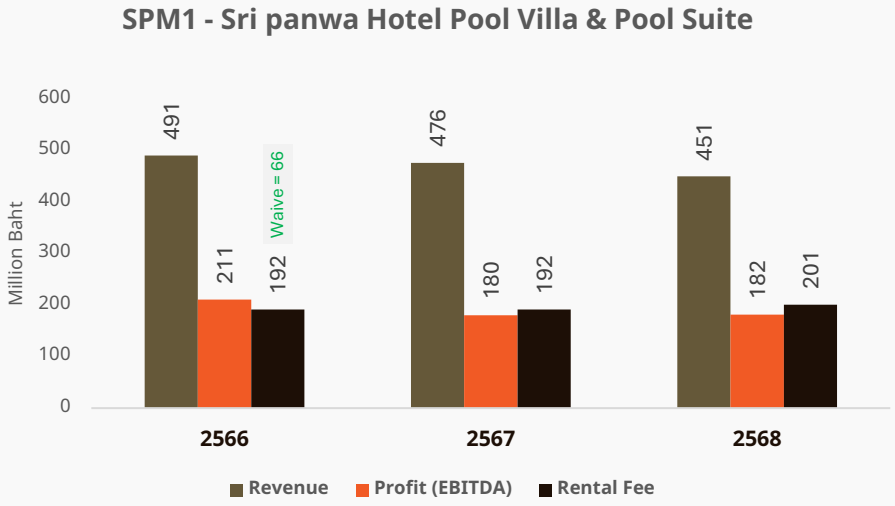
ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

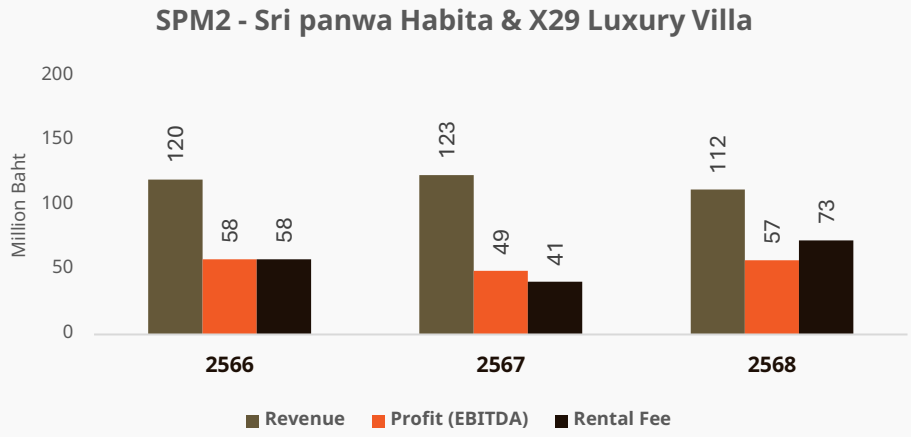
รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568	10 มิถุนายน 2568	20,008,888.80	0.0717
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568	10 กันยายน 2568	15,013,643.20	0.0538
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568	9 ธันวาคม 2568	16,604,308.00	0.0595
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568	26 มีนาคม 2569	71,272,945.60	0.2554
รวม		122,899,785.60	0.4404

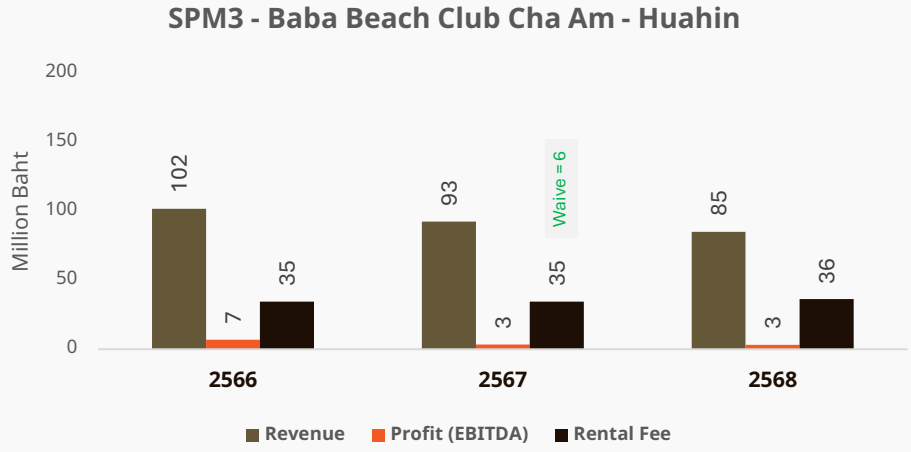
สำหรับรายละเอียดนโยบาย และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สามารถอ่านได้ที่ ข้อ 8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัดส่วนรายได้และกำไร (EBITDA) ของผู้เช่า และสัดส่วนค่าเช่าที่ชำระตามสัญญาเช่า แยกตามทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม (SPM2 และ SPM3) ดังนี้



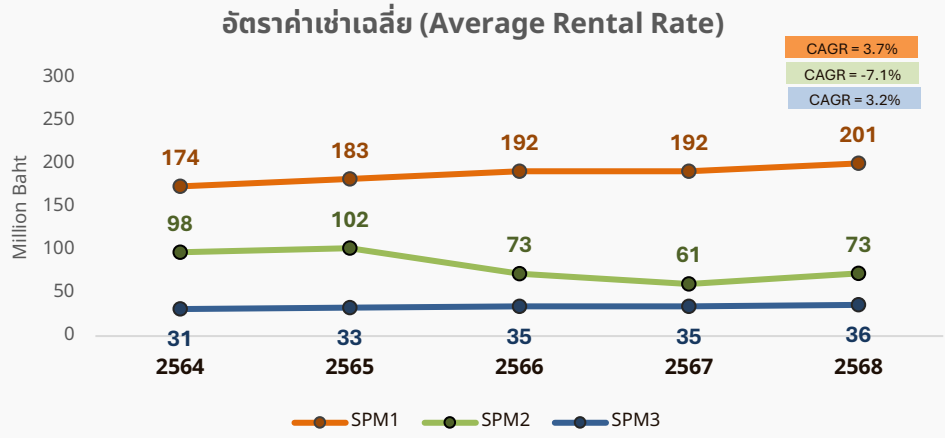


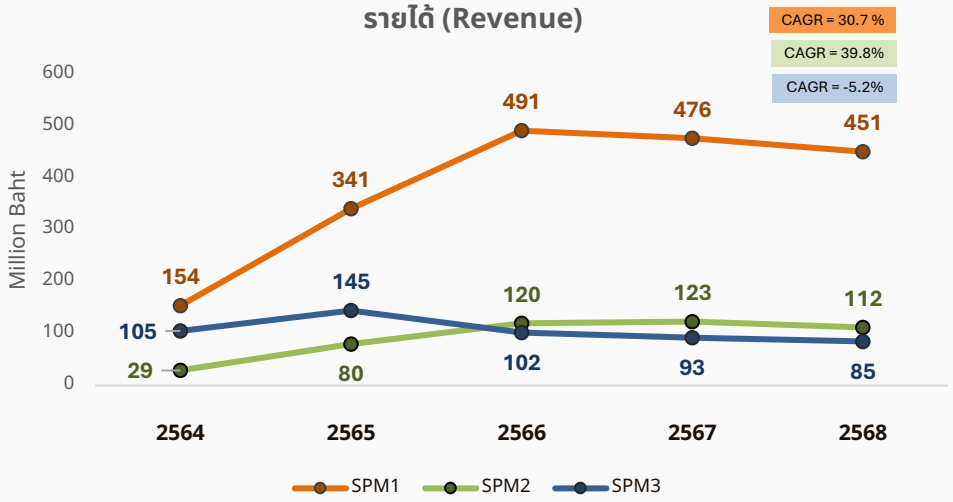


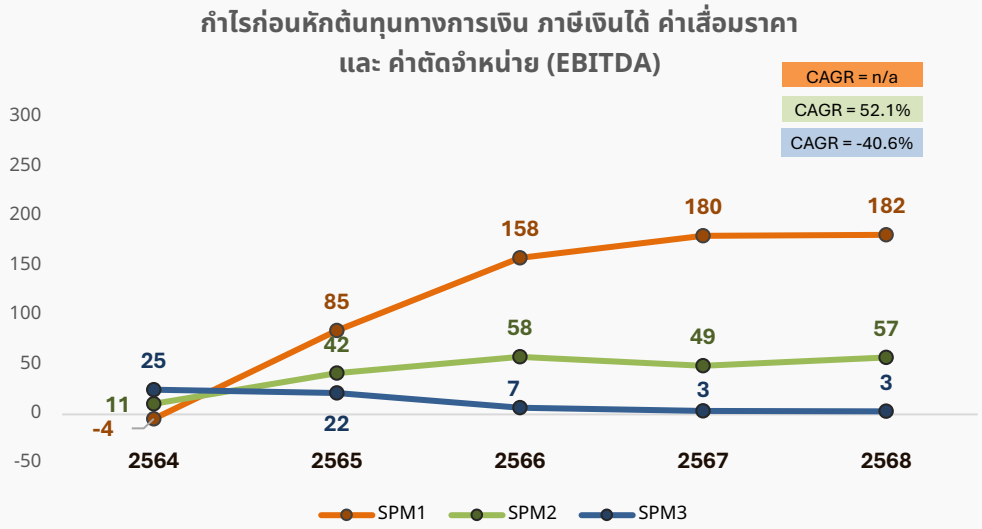
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.6 ผลการดำเนินงาน

1.6.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก







ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.6.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)	2568	2567	2566
รายได้จากค่าเช่า (Revenue)	293.69	258.11	269.63
รายได้อื่นๆ (Other Income)	17.48	34.50	19.13
รายได้รวม (Total Revenue)	311.18	292.61	288.76
EBITDA	281.65	234.38	141.71
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (Net Profit)	230.51	177.64	85.08
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236.51	73.64	75.08
อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (THB)	0.8475	0.2639	0.2690
เงินปันผลต่อหน่วย DPU (THB)	0.4404	0.53	0.36
ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)	-	-	-
หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)	0.1955	0.23	0.25
ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)	16.44	19.39	19.61
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Operating Cashflow)	284.21	274.48	282.65
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow)		-	-
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow)	(262.81)	(285.44)	(202.63)
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)	21.40	(10.97)	80.01
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)	3,553.70	3,428.82	3,494.26
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)	12.7343	12.2868	12.5213
ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)	0.42	0.44	0.39
Dividend Yield (%) @ PAR 11.1004	3.97%	-	-
มูลค่าตลาด (Market Cap)	1,389.74	1,506.95	1,367.41
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)	4.98	5.40	4.90

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 230.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 52.87 ล้านบาท คิดเป็น 29.76% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็น 221.17% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็น 3.64% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.4475 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[✓] ไม่มีเงื่อนไข [ ] อื่นๆ .....

1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินกู้ยืมจำนวนรวม 684.95 ล้านบาทตามงบการเงิน โดยคิดเป็น 16.12% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิจำนวนวงเงินคงเหลือ 574.70 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2569 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนวงเงินคงเหลือ 112 ล้านบาท กองทรัสต์ SRIPANWA ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,012 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ และจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,305 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	**อัตราที่เรียกเก็บ**	**จำนวนเงิน (บาท)**	**% ของกำไรสุทธิ**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	13,312,966	4.91%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-	-
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	13,312,966	4.91%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	1,046,292	0.45%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ตามที่จ่ายจริง	1,019,166	0.44%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	4,833,043	2.10%
หมายเหตุ : 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 236,508,550 บาท			

1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ใน ข้อที่ 5 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของรายงานประจำปีฉบับนี้

1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA
   - 1.1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
   - 1.2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
   - 2.1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า
   - 2.2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
   - 2.3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

3) ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
   - 3.1) ความเสี่ยงทางการเมือง
   - 3.2) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
   - 3.3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม
   - 3.4) ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

1.11 ข้อมูลติดต่อ

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-308-2022
Website	www.cireit.com

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
Website	www.scbam.com

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทุนชำระแล้ว	3,097,722,025.60 บาท
ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดย มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตี เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

กองทรัสต์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

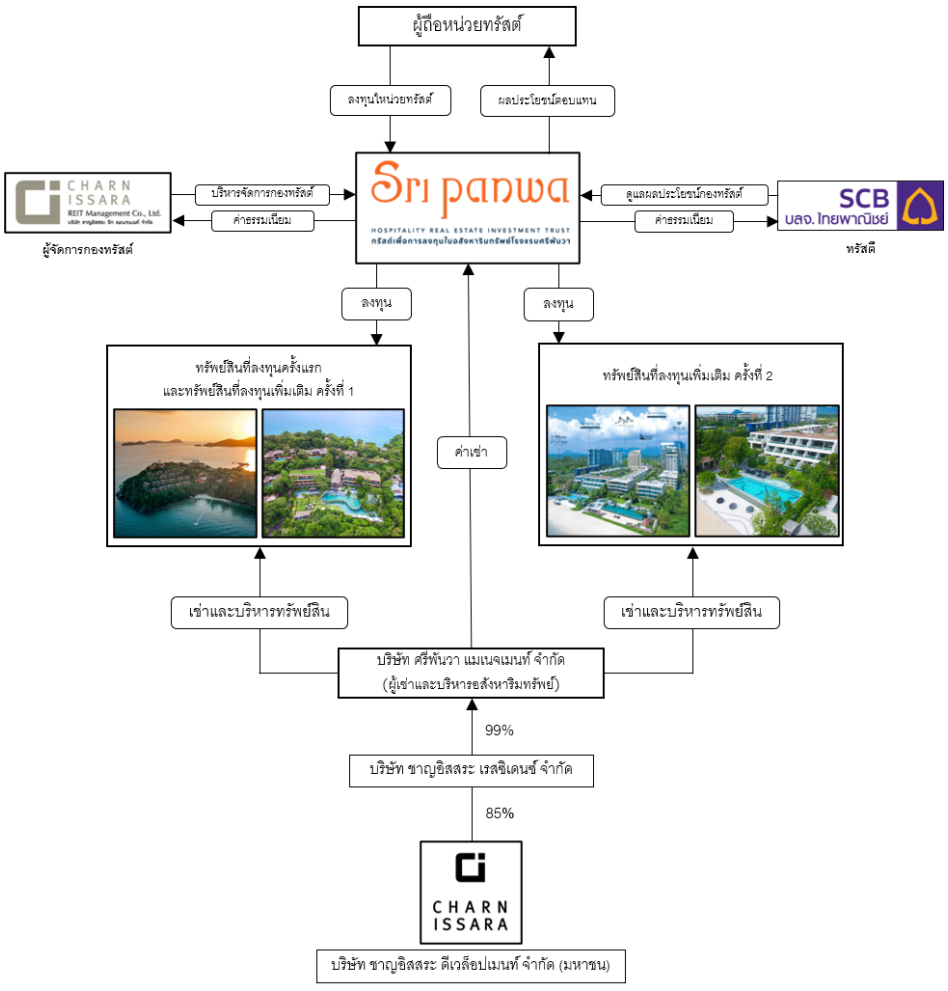
- วันที่ 28 มีนาคม 2568 เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย ขนาด 8.2 แมกนิจูด จากรอยเลื่อนสะกาย ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณเมืองมัณฑะเลย์ ลึกลงไปใต้ดินประมาณ 10 กิโลเมตร แรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวสามารถรับรู้ได้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย โดยเฉพาะทางภาคเหนือ และกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ จากการตรวจสอบพบว่าโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต และโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวดังกล่าวแต่อย่างใด และการดำเนินงานของโรงแรมยังคงเป็นไปตามปกติ
- เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในปัจจุบัน) (“กองทรัสต์ SRIPANWA”) กับบริษัทศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ดังนั้นเพื่อให้มีระยะเวลาเพียงพอในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าและทำสัญญาเช่า

ฉบับใหม่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เริ่มดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่า SPM1 กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด และดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน SPM1 เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่ดีที่สุดกับผู้เช่ารายเดิม โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการประมูล (Bidding Consultant) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้โดยกำหนดวันเปิดลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูลระหว่างวันที่ 6 - 21 ตุลาคม 2568 กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และรับข้อสอบถามระหว่างวันที่ 7 ตุลาคม - 20 พฤศจิกายน 2568 และกำหนดวันปิดรับซองประมูลในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 เวลา 16.00 น. ณ อาคารสำนักงานใหญ่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ทรัสตีของกองทรัสต์ ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ใดสนใจเข้าลงทะเบียนร่วมประมูล อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวยังไม่เป็นการตัดสิทธิ์กองทรัสต์ในการกลับไปเจรจากับผู้เช่ารายเดิมในระหว่างที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันยังคงมีผลบังคับใช้

- 

วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับการเสนอชื่อเข้าชิงรางวัล Best REIT Performance Awards ในกลุ่มรางวัล Business Excellence พร้อมคว้ารางวัลแห่งเกียรติยศ "Outstanding REIT Performance Awards" จากงาน SET Awards 2025 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตอกย้ำถึงความโดดเด่นและผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยมของกองทรัสต์ในตลาดทุน

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ภาพแสดง โครงสร้างการบริหารจัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) ในฐานะทรัสตี มีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (CIRM) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญากับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) เป็นผู้เช่าหลัก บริหาร และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

3.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือ ของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 [NP7.1][MT7.2]สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 22.62 และแม้ว่า บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ และ มีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์* (ราคาตลาด) (บาท)
4,248,465,088	3,553,701,303	12.7343	1,389,738,720

หมายเหตุ *) คำนวณจากราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 4.98 บาทต่อหน่วยทรัสต์

3.4.1.1 ภาพรวมรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินประจำปี 2567	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21–2–55 ไร่	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,301 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6 ไร่	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,010 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2567	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	2-2-32 ไร่	18	390 ล้านบาท	530 ล้านบาท

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 และ 1 มิถุนายน 2568 ตามลำดับ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2568

3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูหราพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลง ทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู หรา (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรูหรา (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

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

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

1.1) รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

- <u>ที่ดิน</u>

  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	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (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 2568

- <u>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</u>

  อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ 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

- <u>สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน</u>

  นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และ น.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพันวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA

- <u>รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม</u>

  ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

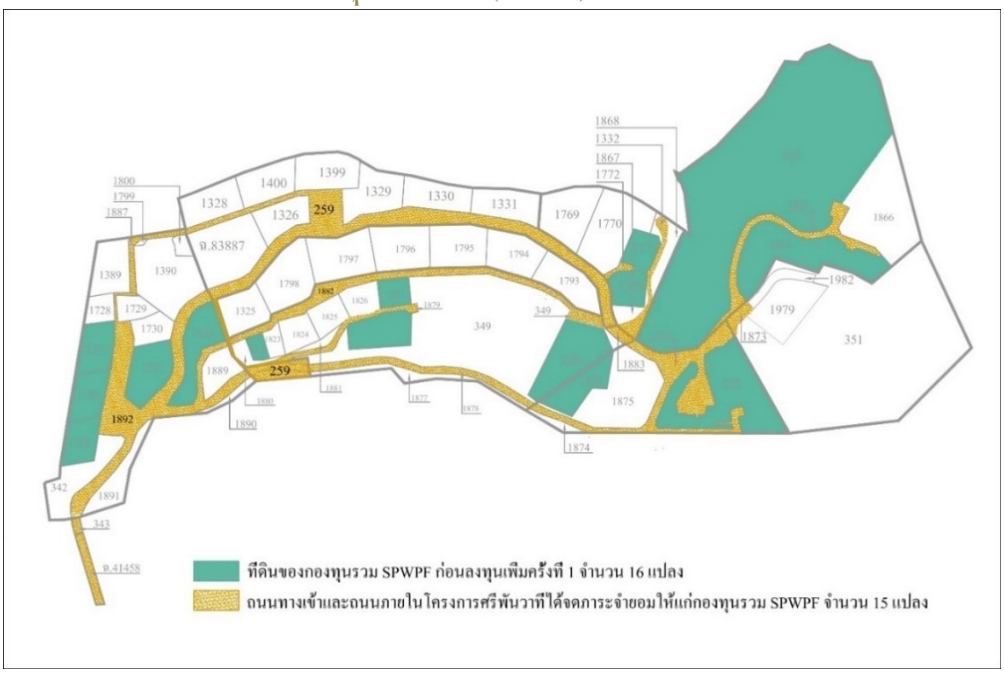
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	259	1	4624I	2-3-75
2.	343	5	4624I	0-0-32
3.	351 (บางส่วน)	46	4624I	0-2-73.2
4.	1332	10	4624I	0-1-12.1
5.	1772	15	4624I	0-0-26
6.	1865	29	4624I	0-2-73.2
7.	1873	21	4624I	0-0-52.3
8.	1876	24	4624I	1-3-53.8
9.	1878	37	4624I	0-2-18.7
10.	1879	38	4624I	0-1-13.4
11.	1882	41	4624I	0-3-73.7
12.	1883	42	4624I	0-0-41.6
13.	1887	53	4624I	0-0-76.9
14.	1892	58	4624I	2-1-67
			รวม	11-0-88.9
			รวมทั้งหมด	11-1-87.1

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568

2.) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)



ภาพแสดง รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

บ้านพักแบบวิลล่า



พูลสวีท ฝั่งตะวันออก (Pool Suite East)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

สถานที่ตั้งทรัพย์สิน

ตั้งอยู่เลขที่ 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 โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด

3.4.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า 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 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูหราพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตรึงตรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	
1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	2. บ้านพักแบบวิลล่า X29
- ที่ดิน - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง - อาคารเดอะฮาบิตะ อาคารเอ - อาคารเดอะฮาบิตะ อาคารบี - สระว่ายน้ำ - สังหาริมทรัพย์	- ที่ดิน - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง Luxury Villa 1 อาคาร 5 ห้องนอน - สังหาริมทรัพย์

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

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.1) รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	46	4624I	0-2-73.2
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67.0
			รวม	11-0-88.9
			รวมทั้งหมด	11-1-87.1

2) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)



ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และบริเวณโดยรอบ



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และภายในห้องพักรูปแบบ Pool Suite West



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และภายในห้องพักรูปแบบ Penthouse



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) บ้านพักตากอากาศ X29 Pool Villa และภายในห้องพัก

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) ซึ่ง SPM เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้วทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

3.4.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

รายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการโรงแรมบาบาบีช คลับ ชะอำ-หัวหิน และได้นำออกให้เช่าแก่ SPM ครั้งแรก เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 รายละเอียดดังต่อไปนี้

1) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

1.1) ที่ดิน Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (“IUD”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ระวางหมายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	9866	45	37175	4934 I 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-2-72
2	9867	46	37176	4934 I 0410-16	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	1-0-0
3	9868	47	34871	4934 I 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-3-60
						รวมทั้งหมด		2-2-32

1.2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบคุมของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

i. อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรา จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
ii. อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหรา จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
iii. อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
iv. อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
v. ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
vi. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

1.3) สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

1.1.) รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (IUD) มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ 5 งาน 38 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวนรวม 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	76326	137	4934 I 0410-15,14	3 – 1 - 9
2	21573	55	4934 I 0410-16,15	1 – 3 - 89
3	59621	95	4934 I 0410-16	0 – 0 - 40
			รวม	4 – 5 - 38

2) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3) โครงการ Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน

3.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -

3.4.4 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

3.4.5 การได้มาเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) มีระยะเวลาเช่า 15 ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า) ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปได้อีก โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 1 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15ปี) ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินทีลงทุนครั้งแรก (SPM1) หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามา รถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประกอบการของโรงแรม ศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

3.5.1.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA ตามรายละเอียดสรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556)

สรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556)

หัวข้อ	สรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก
ผู้โอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตี ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิด หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	สรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ตามสัญญาเช่า ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก
	คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยค่าเช่าและเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวม รวมถึงความรับผิดใด ๆ ที่กองทุนรวมมีต่อผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นของกองทรัสต์
การโอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระบุชื่อกองทรัสต์แทนกองทุนรวม เพื่อเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ที่จัดทำขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

รายละเอียดสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1), ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สามารถดูได้ที่ หัวข้อ 3.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์

3.5.1.2 รายละเอียดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2571 ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1) <u>ค่าเช่าคงที่</u>

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 (โดยระยะเวลาในแต่ละปี เริ่มนับจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม) มีดังนี้

SPM1 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1-5	(1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2561)	151,000,000
ปีที่ 6-8	(1 ส.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2564)	166,100,000
ปีที่ 9-11	(1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2567)	182,710,000
ปีที่ 12-14	(1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2570)	200,981,000
ปีที่ 15	(1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571)	221,981,100
กรณีใช้สิทธิต่อสัญญาไปอีก 15 ปี	(1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2586)	ค่าเช่าคงที่รายปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี ดังนี้

เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี	11%	11%	6%	10%	3%	6%	4%	6%	4%	11%	9%	19%	100%

2) <u>ค่าเช่าแปรผัน</u>

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2567) นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15 นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก หรือ วันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วัน นับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

3.5.1.3 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

1) รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (SPM2)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2557 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญาเช่า SPM2 ฉบับใหม่ ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับระยะเวลาเช่า (ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3) และ ค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 5) (กรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

SPM2 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1 (2567)	1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2568	70,000,000
ปีที่ 2 (2568)	1 มิ.ย. 2568 ถึง 31 พ.ค. 2569	75,000,000
ปีที่ 3 (2569)	1 มิ.ย. 2569 ถึง 31 พ.ค. 2570	80,000,000
ปีที่ 4 (2570)	1 มิ.ย. 2570 ถึง 31 พ.ค. 2571	85,000,000
ปีที่ 5 (2571)	1 มิ.ย. 2571 ถึง 31 พ.ค. 2572	90,000,000

2) ค่าเช่าแปรผัน

ชำระในอัตราร้อยละ 80 โดยชำระทุกเดือน โดยมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

2.5.1.4 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570 ซึ่ง เป็นการต่อสัญญาเช่า ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่รายปี สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี โดยที่ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน และมีรายละเอียดค่าเช่าตามตารางดังต่อไปนี้

SPM3 - ค่าเช่าคงที่รายปี และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 1 (2562)	24 ธ.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2562	16,770,968
ปีที่ 2 (2563)	1 ส.ค. 2562 ถึง 31 ก.ค. 2563	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	1 ส.ค. 2563 ถึง 31 ก.ค. 2564	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2565	33,000,000

SPM3 - ค่าเช่าคงที่รายปี และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า		
ค่าเช่า	ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
ปีที่ 5 (2566)	1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2566	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	1 ส.ค. 2566 ถึง 31 ก.ค. 2567	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2568	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	1 ส.ค. 2568 ถึง 31 ก.ค. 2569	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	1 ส.ค. 2569 ถึง 31 ก.ค. 2570	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2572	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	1 ส.ค. 2572 ถึง 31 ก.ค. 2573	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	1 ส.ค. 2573 ถึง 31 ก.ค. 2574	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	1 ส.ค. 2575 ถึง 31 ก.ค. 2575	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	1 ส.ค. 2576 ถึง 31 ก.ค. 2576	43,923,000

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ในปีที่ 2-15 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี

เดือน	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	รวม
อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี	11%	11%	6%	10%	3%	6%	4%	6%	4%	11%	9%	19%	100%

2) ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

3.5.1.5 การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) สามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าโดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้

สำหรับในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 3.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ โดยจะมีรายละเอียดสัญญาทั้งหมดโดยสรุปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

3.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบันกองทรัสต์ SRIPANWA มีการให้เช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสรุปรายละเอียดสัญญาดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	ผู้เช่า	ฉบับลงวันที่	ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	1 ส.ค. 2556	1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2571
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	1 มิ.ย. 2567	1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2570
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	1 ส.ค. 2567	1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2567

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.5.2.1 ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

1) สรุปสาระสำคัญสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือนโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้ <u>ค่าเช่าคงที่</u> ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ปีที่ 1-5	151,000,000
ปีที่ 6-8	166,100,000
ปีที่ 9-11	182,710,000
ปีที่ 12-14	200,981,000
ปีที่ 15	221,079,100

<u>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</u>

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
สิงหาคม	6.0
กันยายน	4.0
ตุลาคม	11.0
พฤศจิกายน	9.0

ธันวาคม	19.0
มกราคม	11.0
กุมภาพันธ์	11.0
มีนาคม	6.0
เมษายน	10.0
พฤษภาคม	3.0
มิถุนายน	6.0
กรกฎาคม	4.0

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = 30% x (ก – ข – ค)

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)

(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))

(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพันวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตาก

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	อากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพันวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม) ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหาก ค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชีแตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัด การชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้ (1) กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ (2) ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. **<u>ค่าเช่าคงที่</u>** ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ปีที่ 1-2	221,079,100
ปีที่ 3-5	243,187,010
ปีที่ 6-8	267,505,711
ปีที่ 9-11	294,256,282
ปีที่ 12-14	323,681,910
ปีที่ 15	356,050,101

อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
สิงหาคม	6.0
กันยายน	4.0
ตุลาคม	11.0
พฤศจิกายน	9.0
ธันวาคม	19.0
มกราคม	11.0
กุมภาพันธ์	11.0
มีนาคม	6.0
เมษายน	10.0
พฤษภาคม	3.0
มิถุนายน	6.0
กรกฎาคม	4.0

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน

<u>ค่าเช่าแปรผัน</u>

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตร การคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจในการตัดสินใจ

การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	■ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท ■ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (“CIR”) และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2 ■ ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	▪ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมายและยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและ จะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ▪ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ▪ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญานี้ ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้น หรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ผู้เช่า	▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ▪ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	▪ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่)และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่จะมีขึ้นในอนาคต ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้ (1) **ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน** (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น (2) **ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก** (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้ (3) **ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก** (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	▪ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้าง และจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ ผู้เช่า ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ▪ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร ▪ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน ▪ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้อง

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	ตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่า มีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือสัญญาตกลงกระทำการ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	▪ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับCIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว ▪ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ▪ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญา จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	▪ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1
	ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวนหรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

3.5.2.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) กับผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ดังนี้

1) สรุปสาระสำคัญสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (2.1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ประกอบด้วย (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้องซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหราจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร (ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่รวม 94 ตารางเมตร (2.2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน (3) สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และ ภายใต้สัญญาฉบับนี้)
ระยะเวลาการเช่า	ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2572) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ ▪ กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ ▪ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว ▪ ค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ ▪ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) ▪ โอนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช้ารายใหม่ และ/ หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ การโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว ▪ ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบคำใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว ▪ ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่าร่ารายใหม่ และ/หรือ บุคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเพิ่มครั้งที่ 1 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเดิมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	(แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งนี้เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งออกเป็นส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ - ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ร้อยละ 97.7 ของค่าเช่าทั้งหมด และ - ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 2.3 ของค่าเช่าทั้งหมด ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ออกเป็น <u>ค่าเช่าคงที่</u> ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน **ปีที่ / จำนวนค่าเช่า (บาท)** 1 / 70,000,000 2 / 75,000,000 3 / 80,000,000 4 / 85,000,000 5 / 90,000,000 <u>ค่าเช่าผันแปร</u> ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปรในอัตราร้อยละ 80 (80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ ค่าเช่าผันแปรของแต่ละเดือน = 80% x (ก - ข - ค) โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาคารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด ค = ค่าเช่าคงที่
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	■ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ จากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	เหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก	▪ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (“การบริหารของ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์”) ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) (“การโอนสิทธิการรับรายได้”) ▪ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำ (1) ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ (2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง ((1) และ (2) รวมเรียกว่า “ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก”) ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่น ๆ ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม “ส่วนต่างค่าเช่า” มีความหมายดังนี้ ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T – ผลประกอบการที่เกิดขึ้นของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T
หน้าที่ผู้เช่า	▪ ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ตลอดระยะเวลาสัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดของฉบับนี้ ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม.บริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือ ถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Finance al Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เชายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดอันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ (1) ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการทำเนินกรอย่างในฐานผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใด ๆ ที่จำเป็น (2) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และหรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร (3) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักพรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement) (4) ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่าที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ (5) ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใด อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใด ๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า (6) จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินพี่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวของและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่สัญญา Sub-Management Agreement, โครงการส่วนที่ 3 และการรับบริหารบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (7) จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (8) จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่ากล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ในปีนั้น ๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	(ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดีการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) (9) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (10) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (11) จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ (12) จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการบุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจหรือการเข้าทำสัญญา Pool Vila Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือกับชาญ อิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่างผู้เช่า กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร (13) จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและละต่างประเทศ หรืออาจลกระทบต่อความสามสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (14) จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงของพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล (15) จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (16) จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (17) จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงลงทุนเพิ่มเพิ่มครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตาม

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	ข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว (18) จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเคร่งครัด (19) จะส่งมอบบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า (20) จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเดิมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า (21) จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า (22) จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน หลังจากที่ผู้เช่าได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงาน ดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์ (23) จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ (24) เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Operating Account) (ข) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account) (ค) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏในสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือมีการมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	อย่างไรก็ดี หากสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาดหากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี ▪ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองความถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่าง ๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือ เมื่อผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า ▪ ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึงข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้ (1) **ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน** (Property All Risks) โดยทำเป็นการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น (2) **ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก** (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ (3) **ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก** (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ย

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	ประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินดังกล่าว นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมดหรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบถึงสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมนั้น
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	▪ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น หรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมิถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ▪ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญโดยผู้เช่า หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	▪ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว ▪ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ▪ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2
	(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	▪ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่ามีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้ชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

3.5.2.3 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

1) สรุปสาระสำคัญสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ฉบับลงวันที่ 1 ส.ค. 2567 - 31 ก.ค. 2570

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ส่งจดหมายลงวันที่ 11 เมษายน 2567 เพื่อแจ้งใช้สิทธิต่ออายุการเช่าออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 และขอผ่อนผันระยะเวลาการใช้สิทธิต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2567 โดยไม่ถือว่าการใช้สิทธิในการต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด โดยรายละเอียดของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน มีดังนี้ ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับดังกล่าวมีสาระสำคัญคงเดิม

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“**กองทรัสต์**”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“**ผู้เช่า**” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“**โครงการโรงแรม**”) และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง 1) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร

<table>
<tr><th>หัวข้อ</th><th>รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567</th></tr>
<tr><td></td><td>2) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
6) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร
รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม

(3) สังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td>ประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</td></tr>
<tr><td>การต่ออายุสัญญาเช่า</td><td>กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิ ต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้
2. ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการกับ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ สัญญาอื่นใดที่มีการเข้าทำโดย ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และ กองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว
3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียด ที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</td><td>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่ มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้
ค่าเช่าคงที่
SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้

<table>
<tr><th>สิ้นสุดในเดือน
กรกฎาคม</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</th></tr>
<tr><td>ปีที่ 2 (2563)</td><td>30,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 3 (2564)</td><td>30,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 4 (2565)</td><td>33,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 5 (2566)</td><td>33,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 6 (2567)</td><td>33,000,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 7 (2568)</td><td>36,300,000</td></tr>
<tr><td>ปีที่ 8 (2569)</td><td>36,300,000</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	<table><tr><td>ปีที่ 9 (2570)</td><td>36,300,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 10 (2571)</td><td>39,930,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 11 (2572)</td><td>39,930,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 12 (2573)</td><td>39,930,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 13 (2574)</td><td>43,923,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 14 (2575)</td><td>43,923,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 15 (2576)</td><td>43,923,000</td></tr></table> ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน **<u>ค่าเช่าแปรผัน</u>** ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = 30% x (ก – ข – ค) โดยที่ - ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า - ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระ ให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) - ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึง ในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	■ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาท กับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ▪ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการ ผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ▪ คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“**เจ้าของวิลล่า**”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“**โครงการโรงแรมหลัก**”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“**สิ่งอำนวยความสะดวก**”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือ ผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการ

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	ให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป ■ ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นภารยทรัพย์หรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป
หน้าที่ผู้เช่า	■ ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนด เว้นแต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพัน ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรม โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ ■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ■ นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ดี ผู้เช่าไม่จำต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ■ ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ■ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล

หัวข้อ	รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567
	▪ ผู้เช่าจะจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึง ตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้
เหตุสุดวิสัย	▪ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ▪ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่า ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ ค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

3.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน

กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) อย่างไรก็ตามสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) หรือเป็นสัญญาระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ข้อมูลสำคัญของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ชื่อบริษัทผู้เช่าทรัพย์สิน	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 กรกฎาคม 2556
ทุนจดทะเบียน	100 ล้านบาท
ที่ตั้งของบริษัท	**สำนักงานใหญ่** : เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต **สาขาที่ 1** : เลขที่ 758 ถนนเพชรเกษม (บ่อแขม) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ลักษณะการดำเนินธุรกิจ	โรงแรม
ผู้ถือหุ้นใหญ่	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสงกรานต์ อิสสระ 2. นายวรสิทธิ อิสสระ 3. นายดิฐวัฒน์ อิสสระ 4. นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน	กรรมการสองคนลงชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
วัตถุประสงค์	บริหารจัดการโรงแรม

ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์

แม้ว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (“ผู้เช่า”) มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เนื่องจาก ผู้เช่าและผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรายเดียวกัน คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นสำคัญ และการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าเป็นทางการค้าปกติ (Arm’s length transaction)

3.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

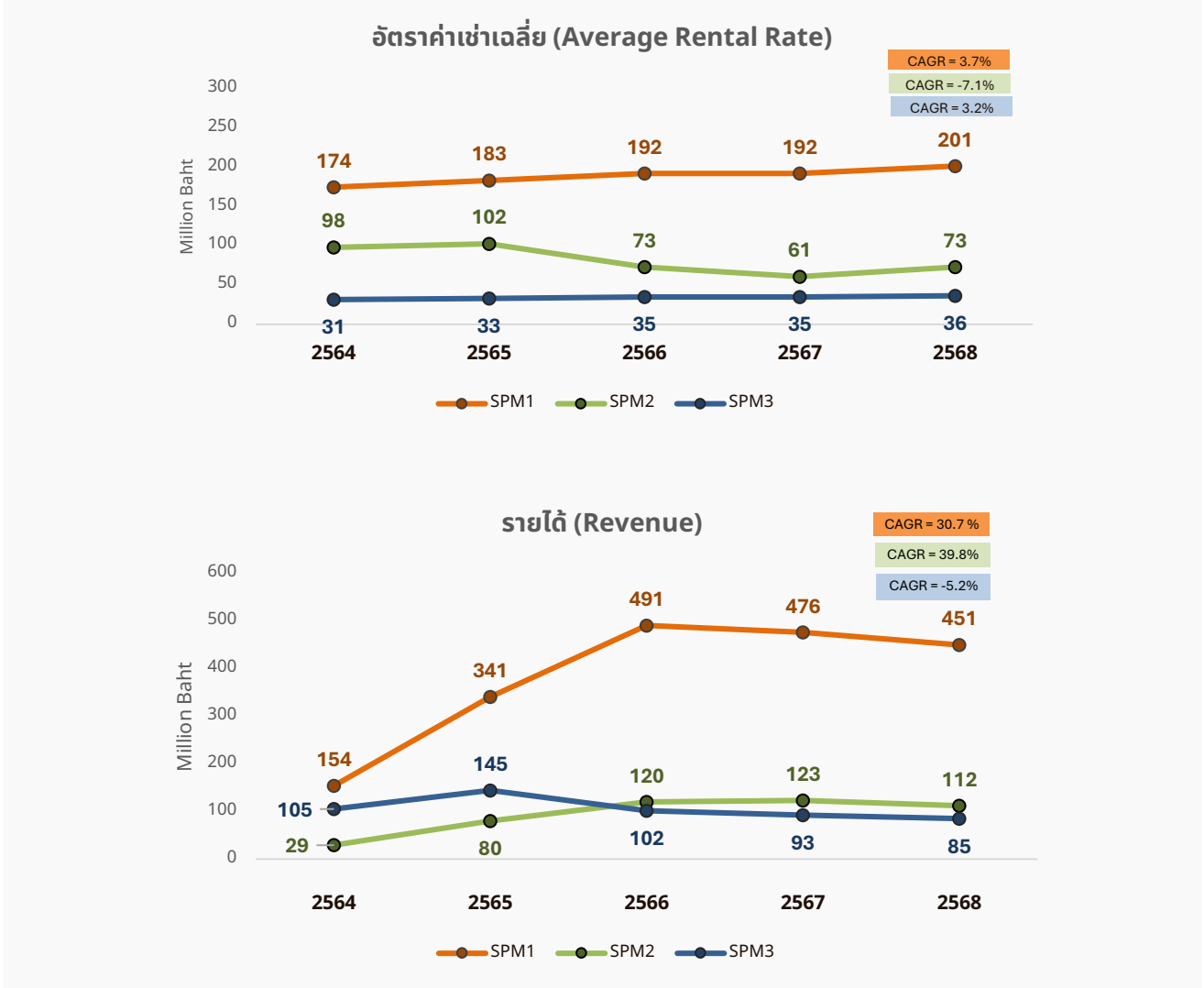
- ไม่มี -

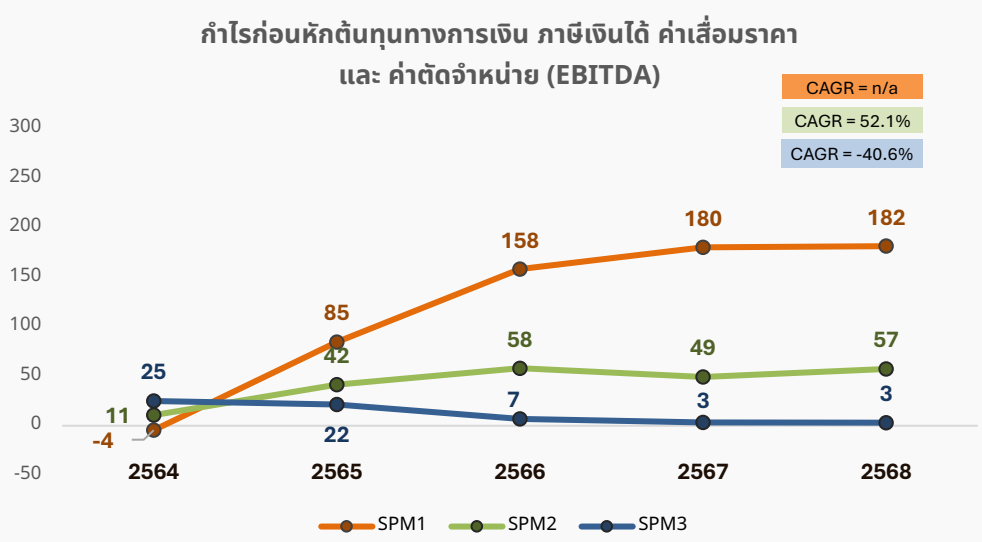
3.5.5 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ และได้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายเดียวของกองทรัสต์ โดยมีผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา รวมถึงค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า ดังนี้

3.5.5.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ แบบแยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

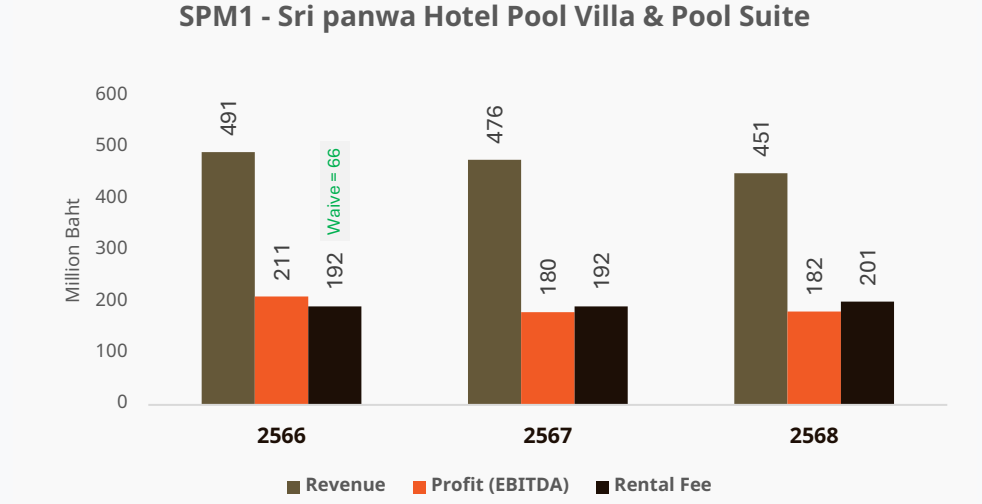


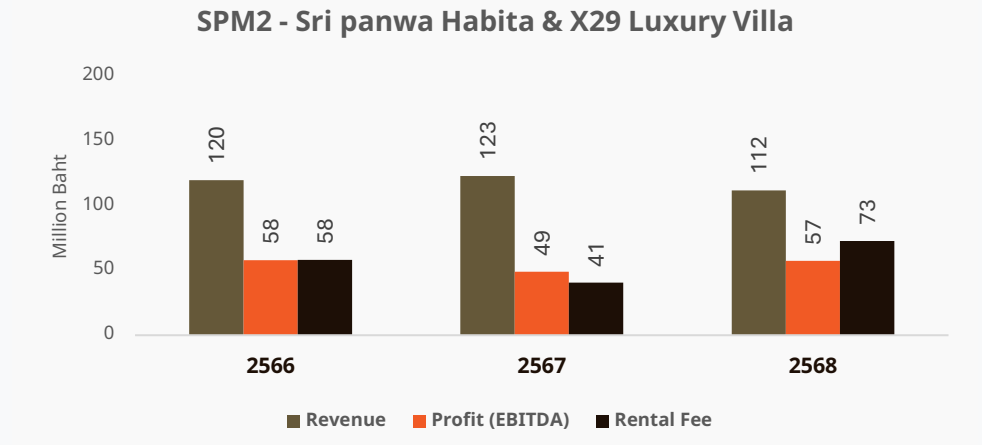


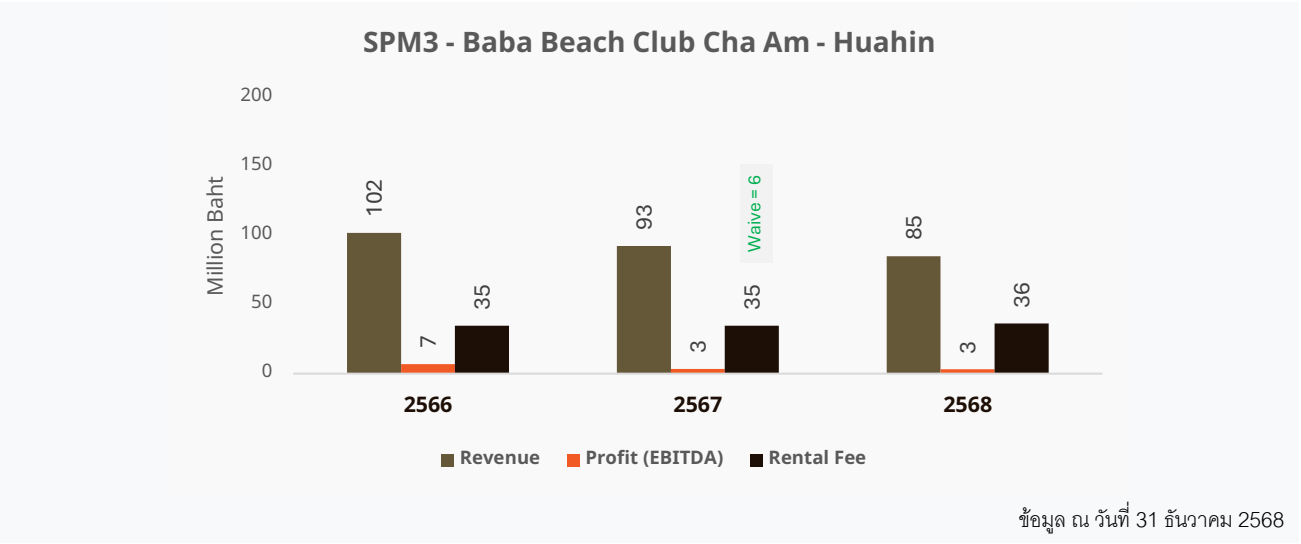
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.5.5.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัดส่วนรายได้และกำไร(EBITDA)ของผู้เช่า และสัดส่วนค่าเช่าที่ชำระตามสัญญาเช่า แยกตามทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม (SPM2 และ SPM3) ดังนี้







ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.5.5.3 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ณ รอบปีบัญชี 2568 ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการรักษามาตรฐานในการดำเนินธุรกิจโรงแรมได้ดี เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ายังคงมียอดค้างชำระค่าเช่ากับกองทรัสต์ เป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการ SPM1 ที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระเมื่อ 7 กันยายน 2565 และ โครงการ SPM2 ที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระเมื่อ 2 สิงหาคม 2566 และ 4 เมษายน 2567 จำนวนรวม 240.48 ล้านบาท และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าปัจจุบันที่เกินกำหนดชำระจำนวน 48.53 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 289.01 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่าประสบปัญหาสภาพคล่อง จากสถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่ฟื้นตัวมากเท่าที่ควรจะเป็น ณ ช่วงก่อนสถานการณ์แพร่ระบาด Covid-19 รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่มีกำลังซื้อสูง (High-End) จากบางภูมิภาคเช่น ยุโรปและจีน ยังคงมีความเปราะบางจากสภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว รวมถึงต้นทุนด้านพลังงานที่พุ่งสูงขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงาน (Operating Costs) สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มโรงแรมระดับ Luxury ในจังหวัดภูเก็ต และ โครงการที่ชะอำ-หัวหินประสบปัญหาการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวไทยจากความกังวลด้านความปลอดภัยในการเดินทางจากงานก่อสร้างถนนพระราม2 รวมถึงปัญหาการปะทะและสงครามระหว่างภูมิภาค อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ยังคงมีความพยายามที่จะจัดการกระแสเงินสดและทยอยผ่อนชำระค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระมายังกองทรัสต์ในทุกเดือน

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีการติดตามและมีการออกหนังสือบอกกล่าวทวงถามการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการชำระค่าเช่ารายเดือนเกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมทั้งดำเนินการการออกหนังสือแจ้งไปยังผู้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามสัญญาตกลงกระทำการ และแจ้งไปยังทรัสตีเพื่อรับทราบการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.5.6 การรับประกันรายได้

ระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SPWPF”) ได้เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวม SPWPF ทำร่วมกับ CIR รวมถึง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) ได้ตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่รับประกันโดย CIR เฉพาะส่วนที่ขาดตามสัญญาเช่า ในกรณีที่ CIR ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ซึ่ง CIR รับประกันไว้ตามสัญญาเช่า เพื่อชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2561 การรับประกันรายได้ค่าเช่าช่วงแรกได้สิ้นสุดลง เนื่องจาก พบว่า ธุรกิจจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีผลการดำเนินงานเกินกว่าค่าเช่าในปีที่ 5 ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ (แปลงสภาพมาจาก SPWPF) ทำให้สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์ กับ CIR ในข้อ 5. และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ระหว่างกองทรัสต์ กับ CID ได้สิ้นสุดลง และในปัจจุบัน ไม่มีการรับประกันรายได้แต่อย่างใด

3.6 การกู้ยืมเงิน

3.6.1 การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

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

3.6.2 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกู้ยืมในอนาคต จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
3) ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้า ที่เปลี่ยนแปลงไป
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 และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

3.6.3 วิธีการและข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

โดยทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องมีวิธีการ ลักษณะและข้อจำกัดดังนี้

1) เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ.49/2555
2) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
   3.1) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต.ประกาศ กำหนด
   3.2) การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
4) สัดส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินจะต้องไม่เกินจากอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
   4.1) ไม่สามารถกู้เงินได้เกินกว่า 35% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
   4.2) ไม่สามารถกู้เงินได้เกินกว่า 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ยกเว้นในกรณีที่ในอนาคตกองทรัสต์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยจะต้องเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
5) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่ากระทำด้วยวิธีการใด ต้อง <u>ไม่มี</u> ลักษณะดังต่อไปนี้
   5.1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
   5.2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
      (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระคืนก่อนครบกำหนด (Puttable)
      (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
      (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
   5.3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
6) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้
   6.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ
   6.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ
7) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน

   กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
   7.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้น นำเสนอต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
   7.2) ทรัสตีเป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน เหนือทรัพย์สิน หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
   7.3) กรณีที่กองทรัสต์ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
   7.4) กรณีที่กองทรัสต์ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาด้วย
8) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวโยงของทรัสตี
   8.1) กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

3.6.4 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 ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

3.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

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

3.6.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

ผู้ให้กู้	หุ้นกู้ (SPWRT268A)	วงเงินกู้ ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสตีกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	ทรัสตีกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
วงเงินกู้	574.7 **ล้านบาท**	300 **ล้านบาท**
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ต่อปี	MLR อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
อายุสัญญาเงินกู้	**3 ปี**	**2 ปี 8 เดือน**
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	10 สิงหาคม 2566 - 10 สิงหาคม 2569	22 ธันวาคม 2566 - 22 สิงหาคม 2569
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา วันที่ 10 สิงหาคม 2569	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส (รวม 11 งวด) ภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน มี.ค. มิ.ย. ก.ย. และ ธ.ค. ของทุกปี 1. งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 22 ล้านบาท 2. งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 25 ล้านบาท 3. งวดที่ 9-10 ชำระงวดละ 37 ล้านบาท 4. งวดสุดท้าย ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส	ชำระรายเดือน

ผู้ให้กู้	หุ้นกู้ (SPWRT268A)	วงเงินกู้ ธนาคารพาณิชย์
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 , 1979) รวม 2 แปลง เนื้อที่รวม 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้	ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829,1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 รวม 16 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	หุ้นกู้ = 574.7 ล้านบาท	วงเงินกู้ = 300 ล้านบาท
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ตามวงเงินกู้คงเหลือ	574.7 ล้านบาท	212 ล้านบาท
	รวมเงินกู้ยืมคงเหลือทั้งหมด 686.7 ล้านบาท	

หมายเหตุ: เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568 ของกองทรัสต์

จำนวนเงินต้นคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2568 (บาท)[1]	686,700,000
มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)	4,248,465,088
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)	16.16%
การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants)	กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

3.6.7 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ไม่มี -

3.6.8 การสำรองเงินเพื่อการชำระหนี้

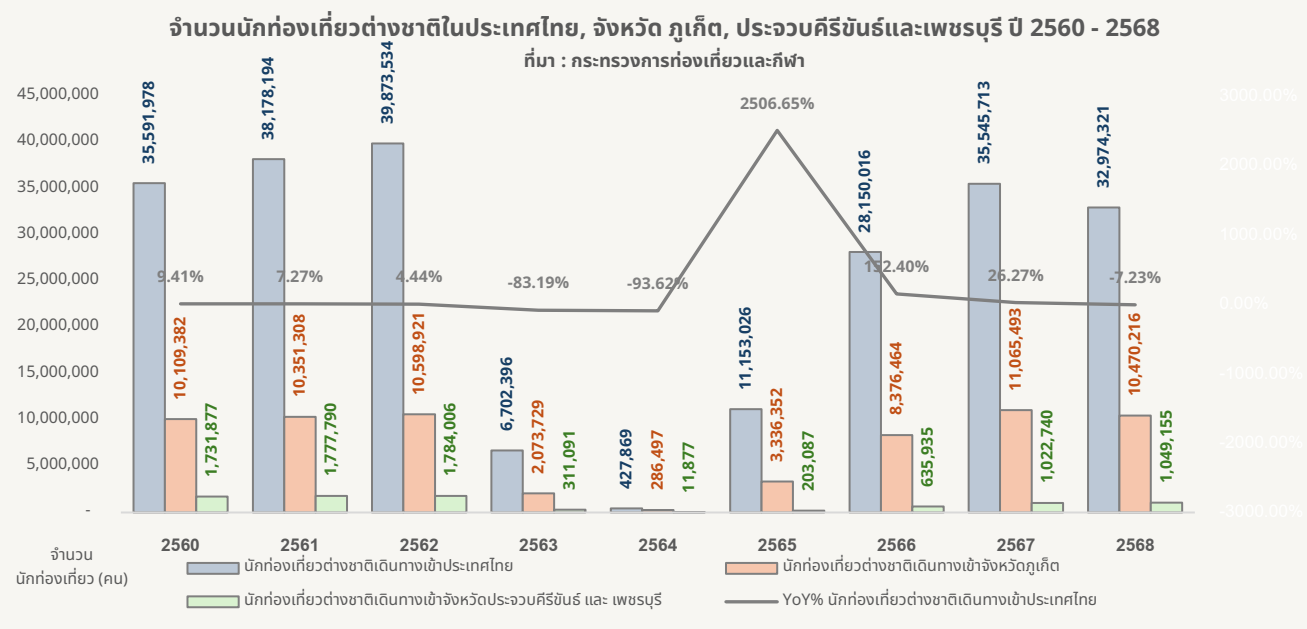
กองทรัสต์จะต้องกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยกองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว โดยในปี 2569 กองทรัสต์ SRIPANWA มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยในปี 2568 ได้มีการสำรองเพื่อชำระหนี้ จำนวน 100 ล้านบาท และได้ชำระหนี้ดังกล่าวคืนแล้ว

สำหรับการชำระหนี้ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ธนาคารพาณิชย์จำนวนประมาณ 112 ล้านบาทถ้วน และ หุ้นกู้รุ่น SPWRT268A จำนวน 574.7 ล้านบาทถ้วน รวมเป็นเงิน 686.7 ล้านบาทถ้วน โดยกองทรัสต์จะพิจารณาการกันเงินสำรองเพื่อการดังกล่าวโดยการพิจารณาให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิอาจมีการปรับเปลี่ยนการกันเงินสำรองไว้เพื่อการชำระหนี้เงินกู้หรือหุ้นกู้ข้างต้นได้

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

4.1.1 สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศปี 2568



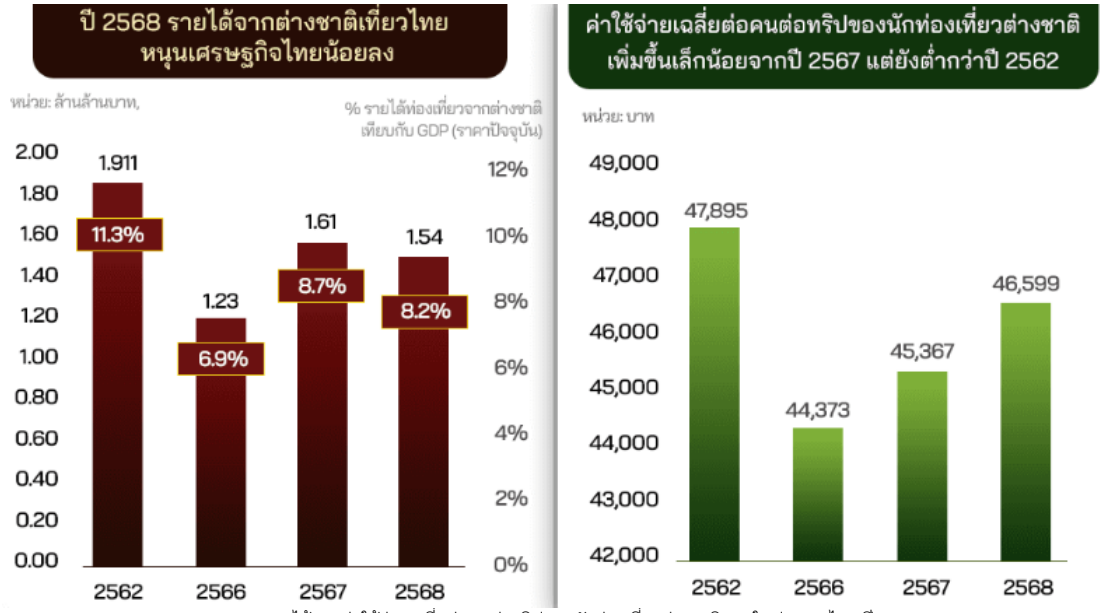
สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย จากรายงานกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กล่าวว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี พ.ศ.2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 32.97 ล้านคน หดตัวลงจากปี 2567 คิดเป็น 7.23% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากตลาดท่องเที่ยวต่างชาติเผชิญหลายปัจจัยลบ โดยเป็นการหดตัวครั้งแรกในรอบ 3 ปี นับตั้งแต่ปี 2564 หลังสถานการณ์ Covid-19 ทั้งเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและมีความไม่แน่นอนสูง ความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของไทยลดลง พฤติกรรมนักท่องเที่ยวและความต้องการด้านการท่องเที่ยวเปลี่ยนไป รวมถึงปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้อย่างปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และความกังวลด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีน และผลกระทบของนโยบายภาษีสหรัฐฯ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวทั่วโลกมีแนวโน้มลดค่าใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวลง

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ ตามลำดับ สร้างรายได้ 1.54 ล้านล้านบาท หดตัวร้อยละ 4.71 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย มาเลเซีย และสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

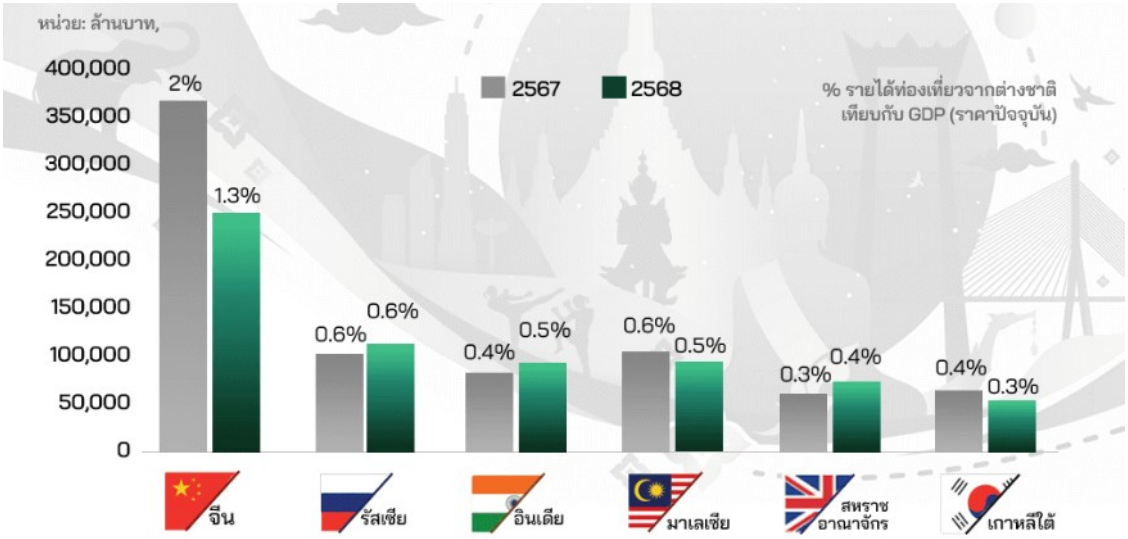


ภาพแสดงสถานการณ์ท่องเที่ยวประเทศไทย ปี 2568
ที่มา กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับ จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 202.66 ล้านคน-ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 2.84 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ตามลำดับ ซึ่งสร้างรายได้ 1.17 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 4.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ และเชียงราย ตามลำดับก่อให้เกิดรายได้รวมจากการท่องเที่ยว 2.71 ล้านล้านบาท หดตัวร้อยละ 1.06 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา



ภาพแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อทริปของนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย ปี 2568
ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ภาพแสดง รายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อทริปของนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย และรายได้ท่องเที่ยวต่างชาติเทียบกับGDP
ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย 1.54 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 8.2% ของ GDP (ราคาปัจจุบัน) ซึ่งยังต่ำกว่าปี 2562 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 11.3% เป็นผลจากปัจจัยนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควร โดยในปี 2568 นักท่องเที่ยวจีนที่แม้ว่าจะลดลง แต่ยังคงมีรายได้ท่องเที่ยวอันดับ 1 หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 2.5 แสนล้านบาท ซึ่งไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางอันดับที่ 6 ของจีน (รองจากอันดับหนึ่งคือ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และเวียดนามตามลำดับ) ในขณะที่ จำนวนนักท่องเที่ยวหลายตลาดสร้างสถิติใหม่ เช่น อินเดีย 2.49 ล้านคน รัสเซีย 1.90 ล้านคน, สหราชอาณาจักร 1.10 ล้านคน, เยอรมนี 0.97 ล้านคน และ ฝรั่งเศส 0.82 ล้านคน แต่ก็ยังคงน้อยกว่าการลดลงในภาพรวมของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน แต่ทั้งนี้ การขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในภาพรวมมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ เช่น การประกาศปี Amazing Thailand GrandTourism and Sports Year 2025 และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวและกีฬา การมาตรการเพิ่มเพดานผู้โดยสาร และมาตรการ Ease of traveling ของรัฐบาลการสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย

อันดับ	Thailand	Vietnam	Malaysia	Singapore	Japan	South Korea
1	Malaysia	China	Singapore	China	China	China
2	China	South Korea	Indonesia	Indonesia	South Korea	Japan
3	India	Taiwan	China	Malaysia	Taiwan	Taiwan
4	Russia	USA	Thailand	India	USA	USA
5	South Korea	Japan	India	Australia	Hong Kong	Hong Kong
6	Japan	India	Brunei	Philippines	Thailand	Philippines
7	UK	Cambodia	South Korea	USA	Australia	Vietnam
8	USA	Russia	Philippines	Japan	Philippines	Indonesia
9	Taiwan	Malaysia	Taiwan	South Korea	Vietnam	Singapore
10	Singapore	Australia	Australia	UK	Canada	Thailand

ภาพแสดง สัญชาตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในแต่ละประเทศใน Tourism War เอเชีย 10 อันดับแรก

ที่มา : SCB EIC

จากภาพดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การท่องเที่ยวในเอเชียแข่งขันเข้มข้น โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มหลักของไทยส่วนใหญ่ทับซ้อนกับนักท่องเที่ยวเป้าหมายของหลายประเทศ โดยเฉพาะประเทศเวียดนามและสิงคโปร์ที่มีตลาดหลักทับซ้อนกับไทยมากกว่า 7 ประเทศ บ่งชี้ว่าไทยกำลังเผชิญการแข่งขันที่เข้มข้นในการดึงนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักจากประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้การแย่งชิงนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายมีแนวโน้มทำได้ยากขึ้น ซึ่งไทยต้องเร่งออกมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นต่อไป

10 อันดับแรกของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุดตลอดปี 2568 ได้แก่

1. มาเลเซีย	4.520.856 คน	6. ญี่ปุ่น	1,091,227 คน
2. จีน	4,473,992 คน	7. สหราชอาณาจักร	1,083,162 คน
3. อินเดีย	2,487,319 คน	8. สหรัฐ	1,081,929 คน
4. รัสเซีย	1,898,837 คน	9. ไต้หวัน	987,633 คน
5. เกาหลีใต้	1,555,227 คน	10.สิงคโปร์	967,341 คน

การเปลี่ยนผ่านของตลาดท่องเที่ยวไทยกำลังเข้าสู่ยุคใหม่ซึ่งนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับคุณภาพของประสบการณ์มากกว่าความหรูหราและแสวงหาความจริงของวัฒนธรรมท้องถิ่นมากกว่าท่องเที่ยวกระแสหลัก โดยนักท่องเที่ยวเลือกที่จะบริหารงบประมาณอย่างรอบคอบเพื่อให้สามารถสัมผัสประสบการณ์ภายในประเทศไทยได้นานยิ่งขึ้น สำหรับค่าใช้จ่ายรวมต่อทริปยังคงอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว แต่ระยะเวลาพำนักเพิ่มขึ้นจากเดิม

SCB EIC ประเมินว่า ในปี 2026 นักท่องเที่ยวต่างชาติคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นมาเล็กน้อยจากปี 2025 ซึ่งอยู่ในภาวะหดตัวจากนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งแม้ว่าจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวในอนาคต แต่ธุรกิจโรงแรมยังต้องรับมือกับความท้าทายในระยะข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็น 1) เศรษฐกิจโลกและไทยที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งจะส่งผลกับการใช้จ่ายด้านท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทย 2) Tourism war การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของหลายประเทศในเอเชีย ผ่านการออกมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีตัวเลือกมากขึ้นในการเลือกแหล่งท่องเที่ยว 3) นโยบายและมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของรัฐบาล ที่ต้องการความต่อเนื่องในการฟื้นฟูนักท่องเที่ยวจีนให้กลับมา การเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพให้เดินทางเข้าไทยมากขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ 4) การแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานห้องพักที่เพิ่มขึ้น จากการทยอยเปิดโรงแรมใหม่โดยเฉพาะในพื้นที่ภูเก็ต และพังงา ที่มีการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมเป็นจำนวนมาก และ 5) การก้าวเข้าสู่โรงแรมยั่งยืน จากแรงกดดันทั้งนโยบายความยั่งยืนของเชนโรงแรมขนาดใหญ่และ OTA, ข้อกำหนดด้านความยั่งยืนของ EU ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2028 และเทรนด์การใส่ใจความยั่งยืนของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น

สำหรับ Tourism War ที่มีแนวโน้มรุนแรงมากยิ่งขึ้น ผลจากนโยบายการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศในเอเชียที่ทยอยออกมาเพื่อดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยมีตัวอย่าง 6 กลยุทธ์สำคัญเช่น (1) การออกมาตรการพิเศษด้านวีซ่าโดยรัฐบาลหลายประเทศเร่งออกมาตรการวีซ่าเพื่อเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย เช่น การเพิ่มรายชื่อประเทศที่ได้รับการยกเว้นวีซ่า (2) พัฒนาเครือข่ายเส้นทางการบินระหว่างประเทศรวมถึงการเพิ่มความหนาแน่นของเที่ยวบินและขยายเส้นทางสู่เมืองปลายทางใหม่ๆซึ่งจะสามารถช่วยตลาดและดึงนักท่องเที่ยวให้เข้าประเทศตัวเองได้มากขึ้น (3) ยกระดับแหล่งท่องเที่ยวภายในประเทศ ซึ่งควบคู่กับการสร้างแหล่งท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้น (Man-Made Destinations) เพื่อสร้างจุดหมายใหม่ดึงดูดให้นักท่องเที่ยวกลับมาเยือนซ้ำ (4) การสร้างภาพลักษณ์การท่องเที่ยว (Brand Image) ที่ชัดเจนยิ่งขึ้นซึ่งชูความโดดเด่นของแต่ละพื้นที่ เช่น แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเฉพาะท้องถิ่น หรือ เช่นสิงคโปร์เน้นความเป็นเมืองสร้างสรรค์ (5) การใช้ Influencer Marketing เพื่อผลิตคอนเทนท์โปรโมตการท่องเที่ยว หรือแต่งตั้งฑูตการท่องเที่ยว (6) การร่วมมือกับภาคธุรกิจเพื่อออกโปรโมชั่นแคมเปญ ซึ่งอาจครอบคลุมทั้งตั๋วเครื่องบิน โรงแรมที่พัก กิจกรรมท่องเที่ยว เพื่อกระตุ้นการเดินทางและเร่งการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวให้เร็วยิ่งขึ้น เป็นต้น

ดังนั้น ณ สถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจโรงแรมไทยยังคงต้องสู้แรงกดดัน ปรับกลยุทธ์พร้อมรับมือกับความท้าทายใน 3 ด้านหลัก ได้แก่ 1) การเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพที่เติบโตและใช้จ่ายสูง เพื่อขยายตลาดและกระจายความเสี่ยงขยายฐานนักท่องเที่ยวให้มีความหลากหลายมากขึ้นไม่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง 2) การยกระดับบริการและสร้างประสบการณ์ที่มีความหมายให้กับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ยกระดับการบริการให้ตรงกับความต้องการเฉพาะบุคคล หรือการจัดกิจกรรมที่เชื่อมโยงวิถีท้องถิ่น และ 3) การปรับกลยุทธ์ด้านราคา

อย่างต่อเนื่องและทันท่วงที เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งรวมถึงการเพิ่มความคุ้มค่าให้กับนักท่องเที่ยวผ่านโพรโมชันพิเศษ เช่น สิทธิ Late check-out, เครดิตร้านอาหาร/บริการสปาภายในโรงแรม หรือการอัพเกรดห้องพัก

สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดภายในประเทศ ปี 2568

สำหรับสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มท่องเที่ยวในประเทศต่อเนื่องโดยคาดว่าจะอยู่ที่ 275.6 ล้านคน ซึ่งเติบโตขึ้นเล็กน้อยราว 2%YOY จากแรงกดดันของเศรษฐกิจไทยที่ยังเปราะบางและส่งผลต่อการวางแผนท่องเที่ยวของคนไทย รวมถึงการเดินทางไปต่างประเทศของนักท่องเที่ยวไทยกำลังซื้อสูงจากมาตรการฟรีวีซ่าในหลายประเทศและแพ็คเกจท่องเที่ยวราคาประหยัดที่ดึงดูดให้คนไทยไปเที่ยวต่างประเทศมากขึ้น อย่างไรก็ดี การท่องเที่ยวในประเทศยังมีปัจจัยหนุนจากการยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยว และนโยบายกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐที่คาดว่าจะออกมาอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองน่าเที่ยว (เมืองรอง) ซึ่งปัจจุบันเมืองน่าเที่ยวกำลังได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวไทยมากขึ้นกว่าเดิม[1]

1) สถานการณ์การท่องเที่ยวตลาดในประเทศเดือนมกราคม-มีนาคม 2568[2]

มีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 9.55 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และสร้างรายได้ทางการท่องเที่ยวประมาณ 4.72 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปี 2567 โดยจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ สามารถฟื้นตัวกลับมาประมาณร้อยละ 88 และร้อยละ 91 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับจำนวนและรายได้ที่ไทยเคยได้รับในช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยที่ท้าทายตลาด ดังนี้

1. ปัญหาภาพลักษณ์ความไม่ปลอดภัยของประเทศไทย เนื่องจากการเผยแพร่ภาพข่าวสารเชิงลบกระจายในสื่อโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่อง ก่อให้เกิดภาพลักษณ์เชิงลบด้านความปลอดภัยและความไม่มั่นใจในการเดินทางมาประเทศไทย อาจส่งผลต่อการตัดสินใจยกเลิกหรือเลื่อนการเดินทางของนักท่องเที่ยวมายังประเทศไทย โดยเฉพาะตลาดที่มีความอ่อนไหวสูง (กรุ๊ปทัวร์ / กลุ่มครอบครัวสูงวัย / ประชุมสัมมนา) โดยเฉพาะตลาดจีน ฮ่องกง ไต้หวัน
2. เหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย (วันที่ 28 มีนาคม 2568) คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยวในระยะสั้น เนื่องจากมีภาพข่าวในเรื่องความไม่เชื่อมั่นในความแข็งแรงของตึกที่ถล่ม รวมทั้งข่าวที่กระทบกับบริษัทจีนที่สร้างตึก
3. มาตรการภาษีตอบโต้ของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ต่อประเทศคู่ค้า
4. การแข่งขันแย่งชิงส่วนแบ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะการวางตำแหน่งทางการตลาดให้เป็นจุดหมายปลายทางงานแสดงคอนเสิร์ตศิลปินระดับโลกเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น การจัดคอนเสิร์ตการแสดงศิลปินระดับโลกที่ประเทศสิงคโปร์ ณ Singapore National Stadium โดยจัดเป็นแห่งเดียวในเอเชีย และได้กระแสตอบรับจากแฟนเพลงทั่วภูมิภาค โดยเฉพาะการจองที่พักในสิงคโปร์เพิ่มขึ้นถึง 358% (ข้อมูลจาก Agoda)
5. ต้นทุนการเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น จากปัจจัยด้านราคาบัตรโดยสารเครื่องบิน ราคาโรงแรมที่พักปรับตัวสูงขึ้น

2) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนเมษายน-มิถุนายน 2568

มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 52.31 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 301,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยปัจจัยสนับสนุนคือช่วงวันหยุดยาวเทศกาลหลายช่วง เช่น วันสงกรานต์ วันวิสาขบูชา วันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระบรมราชินี การจัดเส้นทางท่องเที่ยวด้วยรถไฟขบวน Royal Blossom เส้นทางกรุงเทพฯ–หัวหิน กรุงเทพฯ-เพชรบุรี และขบวนรถไฟสไตล์ญี่ปุ่น KIHA 183 เส้นทางจากกรุงเทพฯ–กาญจนบุรี แต่สำหรับภาคใต้ในช่วงไตรมาสนี้ มีจำนวนการเดินทางและรายได้ลดลง โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนอยู่ที่ 6.12 ล้านคน-ครั้ง ลดลงร้อยละ 1 และรายได้ 53,824 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับสถานการณ์เมืองน่าเที่ยวมีอัตราการเติบโตทั้งจำนวนและรายได้เกือบทุกจังหวัดที่เป็นเมืองน่าเที่ยว โดยอยู่ที่ร้อยละ 3-9 ขณะที่เมืองหลักซึ่งเป็นพื้นที่ที่สร้างรายได้หลักให้กับภาคใต้ กลับมีอัตราการเติบโตเพียงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 1-2 ส่งผลให้สถานการณ์ท่องเที่ยวภาพรวมอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมีปัจจัยอุปสรรคคือสภาวะเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวไทย ทำให้คนไทยเลือกจุดหมายที่ใกล้กว่าหรือมีความคุ้มค่าของบริการท่องเที่ยว มากกว่าการเดินทางมาท่องเที่ยวในภาคใต้ที่มีการใช้จ่ายสูง

3) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนกรกฎาคม - กันยายน 2568

เกือบทุกภูมิภาคมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 48.14 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 277,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ขณะที่จำนวนการกระจายตัวการเดินทางใน 55 เมืองน่าเที่ยว มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อการเดินทางท่องเที่ยว ได้แก่ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ อาทิ โครงการ “เที่ยวไทยคนละครึ่ง 2568” (เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม – 31 ตุลาคม

[1] ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC)

[2] ที่มา : TAT Review Magazine : Tourism Snapshot การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

2568) สามารถกระตุ้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นทั้งเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยว โดยกลุ่มจังหวัดเมืองหลักของภาคกลางที่ติดอันดับ 1 ใน 3 จังหวัดปลายทางที่มีการใช้จ่ายมากที่สุด ได้แก่ อันดับที่ 2 ประจวบคีรีขันธ์ (153 ล้านบาท) และอันดับที่ 3 เพชรบุรี (118 ล้านบาท) ส่วนภาคใต้เป็นภูมิภาคที่มีการใช้สิทธิจองที่พักภายในพื้นที่ 63,150 สิทธิ์ หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของจำนวนการใช้สิทธิ์ทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มครอบครัวและคู่รักที่อยู่ในภาคใต้และกรุงเทพมหานคร สำหรับจังหวัดยอดนิยมที่มีการจองที่พักสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ นครศรีธรรมราช พังงา ภูเก็ต กระบี่ และสงขลา (Dashboard เที่ยวไทยคนละครึ่ง ของ ฝสท. ณ วันที่ 15 กันยายน 2568)

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรค คือเป็นช่วงฤดูมรสุมที่หลายพื้นที่เกิดอุทกภัย และ ปัญหาความขัดแย้งบริเวณ 7 จังหวัดชายแดนไทย-กัมพูชา ทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วนมีความกังวลและชะลอการเดินทาง

4) <u>สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนตุลาคม-ธันวาคม 2568</u>

มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 52.68 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 307,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 สำหรับสถานการณ์ท่องเที่ยว 55 เมืองน่าเที่ยวมีอัตราการเติบโตที่ลดลงทั้งจำนวนและรายได้อยู่ที่ร้อยละ 1 โดยมีสัดส่วนจำนวนอยู่ที่ 39% และรายได้ 26% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากโครงการ “เที่ยวไทยคนละครึ่ง 2568” (4 ก.ค.-30 ต.ค. 68) มาตรการลดหย่อนภาษี “เที่ยวดีมีคืน 2568” (29 ต.ค.-15 ธ.ค.68) ซึ่งช่วยกระตุ้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นทั้งเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยว, และ โครงการ “คนละครึ่ง พลัส” ที่ช่วยลดภาระค่าครองชีพ และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวในประเทศ ละการเปิดเส้นทางท่องเที่ยวด้วยขบวนรถไฟ KIHA 183 เส้นทางกรุงเทพฯ-หัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) และเป็นช่วงเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวทะเลฝั่งอันดามัน ได้แก่ ภูเก็ต กระบี่ พังงา ตรัง ระนอง และสตูล ทำให้มีนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลและกิจกรรมทางน้ำเดินทางเข้าไปท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคสืบเนื่องมาจากไตรมาสก่อนคือ ปัญหาความไม่สงบ 7 จังหวัดชายแดนไทย-กัมพูชา (อุบลราชธานี ศรีสะเกษ สุรินทร์ บุรีรัมย์สระแก้ว จันทบุรี และตราด) ส่งผลต่อภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย นักท่องเที่ยวบางส่วนเกิดความกังวลและหลีกเลี่ยงการเดินทางเข้าจังหวัดชายแดนดังกล่าว รวมทั้งจังหวัดใกล้เคียง และ อุทกภัย 9 จังหวัดภาคใต้ช่วง เดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2568 โดยเฉพาะพื้นที่หาดใหญ่ จ.สงขลาที่ได้รับผลกระทบหนัก

<u>10 อันดับจังหวัดจำนวนผู้เยี่ยมเยือนสูงสุด ปี 2568</u>

1.กรุงเทพมหานคร	56,915,243 คน	6. ประจวบคีรีขันธ์	11,474,581 คน
2. ชลบุรี	27,559,168 คน	7. พระนครศรีอยุธยา	10,903,027 คน
3. กาญจนบุรี	15,150,146 คน	8. เพชรบุรี	10,831,260 คน
4. ภูเก็ต	14,122,834 คน	9. นครราชสีมา	9,503,069 คน
5. เชียงใหม่	11,955,249 คน	10. สุราษฎร์ธานี	9,099,605 คน

<u>10 อันดับจังหวัดรายได้ผู้เยี่ยมเยือนสูงสุด ปี 2568</u>

1.กรุงเทพมหานคร	899,369 ล้านบาท	6. กระบี่	105,016 ล้านบาท
2. ภูเก็ต	545,868 ล้านบาท	7. พังงา	56,650 ล้านบาท
3. ชลบุรี	319,312 ล้านบาท	8. ประจวบคีรีขันธ์	53,359 ล้านบาท
4. สุราษฎร์ธานี	133,743 ล้านบาท	9. เชียงราย	51,540 ล้านบาท
5. เชียงใหม่	111,499 ล้านบาท	10. สงขลา	50,660 ล้านบาท

ทั้งนี้จากการติดตามบริษัทในกลุ่ม Tourism ในประเทศไทยจำนวน 2,543 แห่ง โดย Krungthai COMPASS พบว่า 699 บริษัท (27.5%) ปรับตัวดีขึ้น 837 บริษัท (32.9%) ทรงตัว และ 1,007 บริษัท (39.6%) ถดถอยลง ทั้งนี้กลุ่มการท่องเที่ยวเป็นกลุ่มที่ผ่านวิกฤตหนักที่สุดแต่สามารถฟื้นตัวได้เร็วที่สุด โดยมีปัจจัยสำคัญคือ COVID-19 ทั้งนี้ศูนย์วิจัยได้จัดประเภทกลุ่มธุรกิจออกเป็น 5 ระดับคือ Excellence, Good, Moderate, Weak และ Distress ซึ่งในช่วง COVID-19 ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันพลว่า กลุ่ม Distress นั้นฟื้นตัวดีขึ้นโดยมีอัตราลดลงจาก 61.0% เหลือเพียง 39.5% และกลุ่ม Excellent ฟื้นขึ้นจาก 2.9% เป็น 12.3% ซึ่งมองว่าเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีธรรมชาติผันผวนตามปัจจัยภายนอกรุนแรงที่สุดในทุกภาคธุรกิจ โดยภาพรวมจากการมอง Financial Performance Gap กลุ่มธุรกิจ Tourism เปรียบเทียบกับกลุ่มธุรกิจที่ผลประกอบการดี (Top Tier) เมื่อดูจากภาพรวมของ Gross Margin และ Liquidity (Current Ratio) พบว่า มี Margin กำไรต่ำ โดยสามารถบวกกำไรได้น้อยกว่าธุรกิจที่ผลประกอบการดีประมาณ 6% และ ภาพรวมยังคงขาดสภาพคล่องและมีหนี้สูงประมาณ 3 เท่าของทุน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นธุรกิจที่แข่งในตลาด Mass ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมักหันไปลดราคาค่าบริการลงเพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้าหมุนเวียน

ทั้งนี้ Krungthai COMPASS ประเมินนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 39 ล้านคนตามลำดับ โดยมองว่ามีทิศทางการฟื้นตัวที่ดีขึ้นแต่ยังต่ำกว่าช่วงก่อนโควิดที่แตะระดับ 39.9 ล้านคนในปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักที่จุดรั้งการฟื้นตัวคือตลาดนักท่องเที่ยวจีนที่ยังไม่กลับมา และการแข่งขันจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีการทำการตลาดเชิงรุกมากขึ้น แม้ว่าตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มอื่นๆเช่น อินเดีย รัสเซีย และตลาดระยะไกลอย่างยุโรปจะมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง แต่ยังไม่เพียงพอจะชดเชยการหายไปของนักท่องเที่ยวจีน แต่อย่างไรก็ดี กลุ่มนักท่องเที่ยวได้รับแรงหนุนจากกลุ่ม High Spending โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวยุโรปที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อ โรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวหลักอย่าง ภูเก็ต สมุย เชียงใหม่ ที่

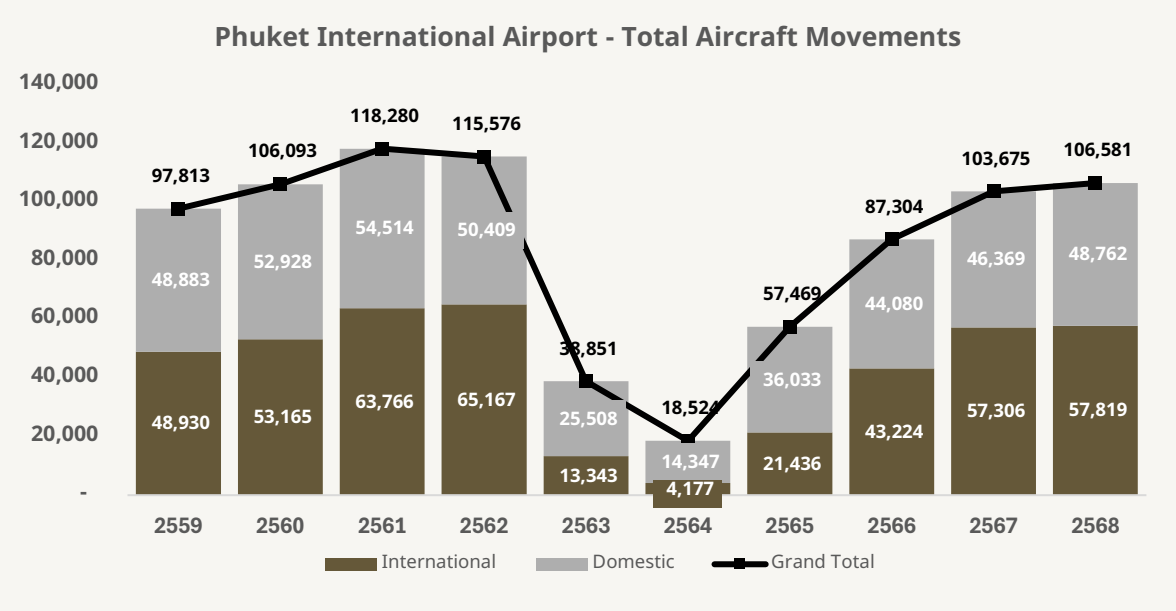
สามารถรองรับความต้องการเรื่องความเป็นส่วนตัวและมาตรฐานระดับสูง, ธุรกิจ Wellness & Healthcare เช่น รีสอร์ทสุขภาพ โรงพยาบาลเอกชน และคลินิกเวชศาสตร์ชะลอวัย ซึ่งตอบโจทย์กลุ่มยุโรปที่เน้นดูแลสุขภาพแบบองค์รวม รวมถึงร้านอาหารพรีเมียมและ Local Fine Dining ที่สามารถนำเสนอวัฒนธรรมไทยควบคู่กับคุณภาพระดับสากลได้

ในช่วงเวลานี้ ภาครัฐยังคงเป็นกำลังสำคัญในการพยุงการท่องเที่ยวไทยด้วยมาตรการต่างๆที่เข้มข้นและครอบคลุมทุกมิติอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งมาตรการเรียกความเชื่อมั่นและดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ไปพร้อมๆกับมาตรการที่ช่วยพยุงผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบอย่างจริงจัง และการผลักดัน Soft Power ผ่าน 11 อุตสาหกรรมเช่น การท่องเที่ยว, อาหาร, ภาพยนตร์ กีฬา ฯลฯ ตัวอย่างเช่นการสนับสนุนทุนสร้างภาพยนตร์หรือซีรีส์ต่างชาติในประเทศไทย โดยประเมินว่าจุดคุ้มทุน (Break-Even) ของการโปรโมทประเทศไทยด้วยวิธีออกทุนผลิตซีรีส์ 1 EP โดยการให้ Cash Rebate สูงสุด 30% สำหรับกองถ่ายจากต่างประเทศ โดยเริ่มตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568 และยังคงมีผลต่อเนื่องจนปัจจุบัน จะส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 500-1000 คน นอกจากนี้ ภาครัฐอาจมีการปรับปรุงกระบวนการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมให้มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับขนาดธุรกิจมากขึ้น เพื่อจูงใจให้โรงแรมขนาดเล็กเข้าสู่ระบบอย่างถูกต้องซึ่งจะเปิดโอกาสให้ธุรกิจสามารถเข้าถึงโครงการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น Soft Loan หรือการโปรโมตร่วมกับ ททท. รวมถึงเป็นการสร้างพื้นฐานต่อยอดไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้นเช่น ESG Hotel หรือ Cultural Experience ที่สอดรับเทรนด์ของนักท่องเที่ยวในยุคใหม่

4.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยว ในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

4.2.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

4.2.1.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต



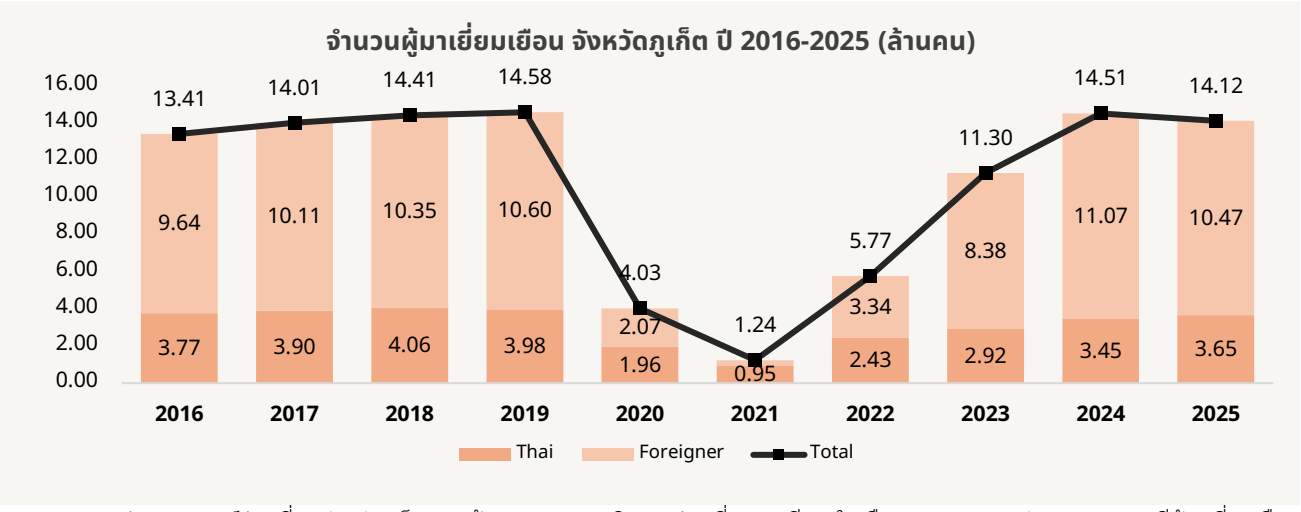
ภาพแสดง จำนวนเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต เปรียบเทียบย้อนหลัง ปี 2561-2568

ที่มา : AOT – Air Transportation Information and Slot Coordination Division Corporate Strategy Department

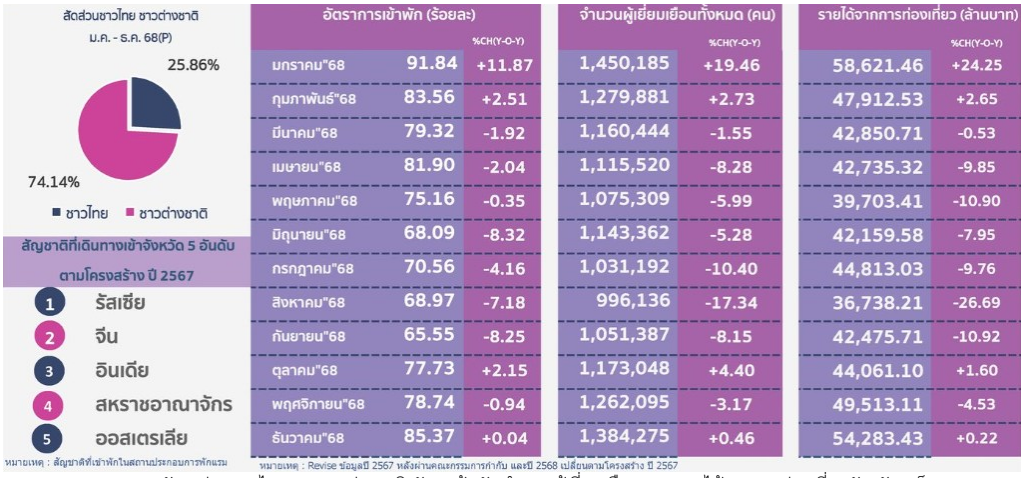
ท่าอากาศยานภูเก็ต (ทภก.) รายงานจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2568 มีการฟื้นตัวที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับปี 2567 และปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีสถิติจำนวนผู้โดยสารและเที่ยวบินสูงสุด สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้โดยสาร และการกลับมาคึกคักของการเดินทางทางอากาศ โดยเที่ยวบินในปี 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 106,581 เที่ยวบิน แบ่งเป็นเที่ยวบินภายในประเทศ จำนวน 48,762 เที่ยวบิน และเที่ยวบินระหว่างประเทศ จำนวน 57,819 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 2.80 (ปี 2567 จำนวน 103,675 เที่ยวบิน) และสำหรับผู้โดยสารในปี 2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 17,474,064 คน แบ่งเป็นผู้โดยสารภายในประเทศ จำนวน 6,636,922 คน และผู้โดยสารระหว่างประเทศ จำนวน 10,837,142 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 1.50 (ปี 2567 จำนวน 17,215,314 คน) ทั้งนี้ จำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 92.22 และ 96.44 ของจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารสูงสุด

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสาร สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้โดยสารที่มีต่อท่าอากาศยานภูเก็ต (ทภก.) ในฐานะประตูสู่อันดามัน (Gateway to the Andaman) และสะท้อนถึงความสำเร็จของการบูรณาการความร่วมมือระหว่าง ทภก. กับหน่วยงานภายในจังหวัด

ภูเก็ต เพื่อรองรับการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ของจังหวัดภูเก็ต ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการสนับสนุนกิจกรรมและเทศกาลสำคัญที่จังหวัดภูเก็ตเป็นเจ้าภาพ อาทิ Thailand Biennial Phuket (นิรันดร์กัลป์)



สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต จากข้อมูลกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา ในเดือน มกราคม - ธันวาคม 2568 มีผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งหมด 14,122,834 คน เป็นลำดับที่ 4. ของทั้งประเทศ ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาร้อยละ 2.68 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทย 3,652,618 คน และชาวต่างชาติ 10,470,216 คน ซึ่งสร้างรายได้ให้กับจังหวัดมูลค่าทั้งสิ้น 545,867.60 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 4.49 คิดเป็นรายได้จากชาวไทย 41,741.61 ล้านบาท และรายได้จากชาวต่างชาติ 504,125.99 ล้านบาท โดยในด้านค่าใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว ผู้มาเยี่ยมเยือนโดยรวมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 8,700 บาท/คน/วัน โดยชาวไทย 5,100 บาท/คน/วัน และชาวต่างชาติ 9,100 บาท/คน/วัน



ภาพแสดงอัตราส่วนชาวไทยและชาวต่างชาติ อัตราเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต
ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดภูเก็ต

อัตราการเข้าพักของจังหวัดภูเก็ตในภาพรวมตลอดปี 2568 ของจังหวัดภูเก็ตอยู่ที่ 77.23% โดยสูงสุดจะอยู่ที่เดือนม.ค.2568 ที่ 91.84% และ ธ.ค. 2568 ที่ 85.37% โดยนายธเนศ ตันติพิริยะกิจ นายกสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตได้ให้ข้อมูลกับฐานเศรษฐกิจว่า การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของตลาดนักท่องเที่ยว พบว่าปัจจุบันตลาดที่เติบโตสูง คือ ตลาดระยะไกล โดยเฉพาะกลุ่มยุโรป เช่น เยอรมัน อังกฤษ ได้ขยับลำดับขึ้นมา ทั้งยังพบว่ามีการจองล่วงหน้า จากนักท่องเที่ยวยุโรปเร็วกว่าทุกปีที่ผ่านมา โดยช่วงกรีนซีซัน (นอกฤดูท่องเที่ยว) นักท่องเที่ยวยุโรปเที่ยวมากขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ และได้นักท่องเที่ยวอินเดีย เข้ามาทดแทนนักท่องเที่ยวจีน

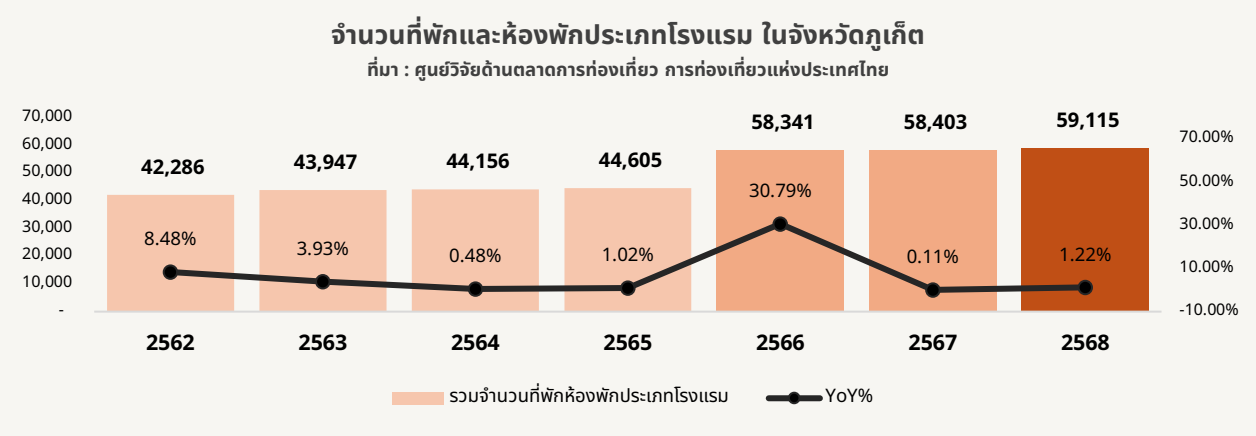
นอกจากนี้ยังมี ออสเตรเลีย ซึ่งหนีหนาวมาเที่ยวในช่วงนั้น ขณะที่ตลาดนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางก็เติบโตแบบยกแผง เช่น ซาอุดีอาระเบีย โอมาน และกาตาร์ และกลุ่มCIS เช่น คาซัคสถาน ซึ่ง 80% ของชาวคาซัคสถานเมื่อมาไทยจะมาภูเก็ต

สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวจีนแม้จะยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่เมื่อเทียบกับก่อนโควิด ยังกลับมาเพียงแค่ราว 30% เนื่องจากจำนวนเที่ยวบินจากจีนยังน้อย แต่อย่างไรก็ดี มีสัญญาณบวก เพราะพบว่านักท่องเที่ยว จีนค้นหาประเทศไทยเพิ่มขึ้นกว่า 100% บนแพลตฟอร์มต่าง ๆ และคาดว่าตลาดจีนจะขยับเข้ามารุนแรงขึ้นในช่วงตรุษจีนนี้ และแม้จีนจะกลับมาแค่ 30% แต่มีการใช้จ่ายที่สูงจากข้อมูลของ Alipay พบว่านักท่องเที่ยวจีนมีการใช้จ่ายดีกว่าเดิมประมาณ 4 เท่า โดยการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวต่อทริปน่าจะอยู่ที่ประมาณ 30,000 กว่าบาท และพักนานขึ้นกว่าเดิม และนักท่องเที่ยวจีนอยู่พำนักนานขึ้นประมาณ 3 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2562 หรือประมาณ 7 คืนกว่าๆ

การเติบโตของการท่องเที่ยวภูเก็ตในช่วงไฮซีซันปีนี้ต่อเนื่องปีหน้า คือ การเปิดเที่ยวบินตรงของสายการบินจากต่างประเทศเข้าภูเก็ตเพิ่มขึ้น เช่น สายการบินแอร์ฟรานซ์ เปิดบินตรงเข้าภูเก็ตคาดว่าจะเพิ่มนักท่องเที่ยวจากประมาณ 170,000-180,000 คนต่อปี เป็น 200,000 กว่าคนต่อปี สายการ

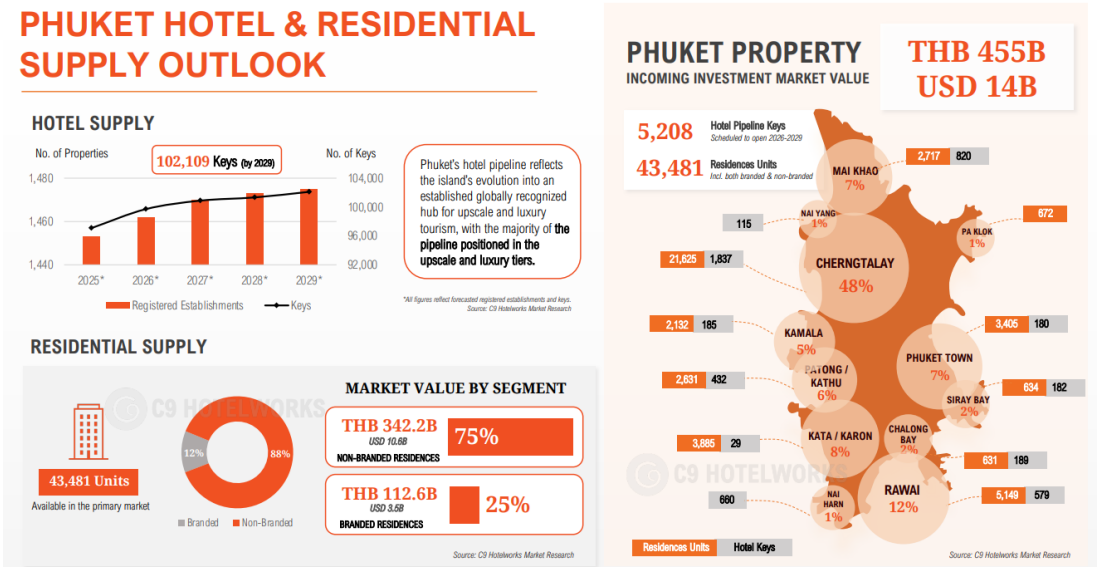
บิน Virgin Atlantic เปิดบินมาจากอังกฤษ ซึ่งเลือกภูเก็ตเป็นจุดหมายปลายทางแรกในเอเชียแปซิฟิก แต่บางตลาดก็ยังไม่ได้เติบโตเท่าเดิมอย่างนักท่องเที่ยวจีน เนื่องจากเที่ยวบินตรงยังไม่ได้เติบโต แต่โดยรวมถือว่ามีการขยายตัวของเที่ยวบินเพิ่มขึ้น

ส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางมายังภูเก็ตคิดเป็น 12.29% นับเป็นอันดับสอง รองลงมาจากจังหวัดสงขลาที่ 14.85% โดยคำนวณจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังเฉพาะภาคใต้ของประเทศไทย[3] เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นสภานที่ท่องเที่ยวทางทะเลภาคใต้ของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ดังนั้นทำให้มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมายรอบพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะ อุปสงค์ของตลาดโรงแรมจังหวัดภูเก็ตส่วนใหญ่มาจากภาคท่องเที่ยวโดยตรง และระยะห่างที่ไกลจากกรุงเทพมาก ทำให้สัดส่วนของผู้เข้าพักโรงแรมที่เป็นคนไทยของภูเก็ตจะต่ำกว่าจังหวัดอื่นเช่นพัทยา ดังนั้น โรงแรมในภูเก็ตจึงพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ



ภาพแสดง จำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต

จากภาพจะเห็นว่าจำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในปี 2568 นั้นเพิ่มขึ้นจากปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 1.22% ซึ่งเป็นอัตราเติบโตที่มากกว่าปี 2567 ที่ 0.11% ซึ่งจะเห็นว่าภายหลังจากสถานการณ์ Covid-19 ในปี 2565 เป็นต้นมามีการเปิดตัวของโรงแรมในระดับสูง และ คงตัวต่อมาใน 3 ปีให้หลัง



ภาพแสดง Phuket Hotel & Residential Supply Outlook

ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

ข้อมูลจากภาพ "Phuket Hotel & Residential Supply Outlook" โดย C9 Hotelworks แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของภูเก็ตที่กำลังเปลี่ยนผ่านจากเมืองท่องเที่ยวระดับโลก สู่การเป็น "ศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม" อย่างเต็มตัว โดยภาพรวมตลาดโรงแรมคาดว่าตั้งแต่ปี 2025-2029 จะมีจำนวนห้องพักโรงแรม (Keys) สะสมสูงถึง 102,109 ห้อง โดยกราฟแสดงให้เห็นแนวโน้มขาขึ้น (Upward Trend) อย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2025 เป็นต้นไป โดยสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนา ส่วนใหญ่จะอยู่ใน Upscale และ Luxury Segment ซึ่งสะท้อนว่าภูเก็ตกำลังยกระดับตัวเองเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง (High-spending demographic)

งาน Phuket Real Estate Forum 2025 ซึ่งจัดโดย C9 Hotelworks ร่วมกับ Delivering Asia, FazWaz/Dot Property Group, ThirdHome, Creative Concept AV และสมาคมโรงแรมภูเก็ต ได้สำรวจว่าการลงทุน ไลฟ์สไตล์ และการออกแบบกำลังผสานรวมกันเพื่อกำหนดอนาคตของเกาะแห่งนี้

อย่างไร C9 Hotelworksเน้นย้ำถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญไปสู่การพักอาศัยระยะยาว โดยภูเก็ตกำลังก้าวข้ามขอบเขตของการท่องเที่ยวไปสู่การเป็นชุมชนระดับโลก สำหรับเส้นทางการลงทุนที่โดดเด่นของภูเก็ต ณ ปัจจุบันมีอสังหาริมทรัพย์ระดับรีสอร์ทที่มีอยู่แล้วมูลค่า 10,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐและอุปทานในอนาคต ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีก 14,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งได้สะท้อนความเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของภูเก็ต ทั้งในด้านการลงทุน การออกแบบ การเดินทาง และบริการ รวมถึงเทรนด์ใหม่อย่าง co-living, homeshare และโมเดล rent-to-own ที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว

สำหรับสัดส่วน Branded vs Non-Branded พบว่า Non-Branded (88%) ยังคงเป็นส่วนใหญ่ของยูนิตในตลาด (342,200 ล้านบาท) และ Branded Residences (12%): แม้จะมีจำนวนยูนิตเพียง 12% แต่มีมูลค่าสูงถึง 112,600 ล้านบาท (คิดเป็น 25% ของมูลค่าตลาดรวม) แสดงให้เห็นว่าที่พักอาศัยที่พ่วงแบรนด์โรงแรมระดับโลกสามารถทำราคา Premium ได้สูงมาก และเป็นเทรนด์ที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยโซนที่มีการกระจายตัวของ Supply สูงอันดับหนึ่งคือย่านเชิงทะเล ด้วยส่วนแบ่งตลาดสูงถึง 48% ของยูนิตที่อยู่อาศัย (21,625 ยูนิต) โดยพื้นที่นี้กลายเป็นศูนย์กลางไลฟ์สไตล์และที่อยู่อาศัยระดับบน (เช่น ย่านลากูน่า และบางเทา) และย่านราไวย์ ตามมาเป็นอันดับ 2 ที่ 12% (5,149 ยูนิต) เป็นโซนยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติที่เน้นอยู่อาศัยระยะยาว

Hotel Pipeline (2024-2028)

Hotels	Location	Keys	Opening Year
Radisson Resort Phuket Mai Khao Beach	Mai Khao	224	2024
Blu Monkey Hub & Hotel Bangtao Beach Phuket	Bangtao	71	2024
Radisson Red Phuket Patong Beach	Patong	390	2024
One Origin Phuket Chaofah (Former Beehive Boutique Hotel Phuket)	Phuket Town	249	2024
The Ritz-Carlton Phuket (Former Westin Siray Bay)	Siray Bay	182	2025
Tiva Ao Makham Resort Phuket, Centara Boutique Collection	Ao Makham Bay	68	2025
Ibis Styles Phuket Bangtao	Bangtao	140	2025
Makham Bay Marina Hotel	Ao Makham Bay	70	2025
Courtyard by Marriott at Chalong Bay Phuket	Chalong Bay	277	2025
TRIBE Phuket Patong	Patong	230	2025
Veranda Resort Phuket, Autograph Collection	Cape Panwa	154	2026
Wyndham Grand Phuket Surin Beach	Surin	425	2026
W Phuket - Nai Harn Beach	Nai Harn	60	2026
JW Marriott Phuket Resort & Spa Chalong Bay	Chalong Bay	189	2026
The Forest by YOO2 Hotel	Patong	432	2026
The Ozone Signature, A Registry Collection	Bangtao	118	2027
Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao	Bangtao	89	2027
Peri Hotel	Bangtao	201	2027
Mercure Phuket Bangtao	Bangtao	150	2028
Total		3,719	

*Hotel Conversion
Source: C9 Hotelworks Market Research

Branded Residences Pipeline – Greater Phuket

Name	Location	Units	Opening Year
Anantara Koh Yao Yai Residence & Villas	Koh Yao Yai	6	2024
The Standard Residences Phuket Bang Tao	Bangtao	188	2026
The Forest by YOO Hotel	Patong	131	2026
Wyndham Grand Phuket Surin Beach	Surin	425	2026
Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao	Bangtao	89	2027
The Ozone Signature, A Registry Collection Hotel	Bangtao	118	2028
Sri Panwa Lagoon	Bangtao	TBA	TBA
The Sky Series	Cape Panwa	4	TBA
Rosewood Residences Kamala	Kamala	14	TBA
Total		975	

Source: C9 Hotelworks Market Research

ภาพแสดง รายชื่อโครงการโรงแรมและ Branded Residences ปี 2567-2571

ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

จากข้อมูลของรายงานจาก Knight Frank พบว่า จำนวนโรงแรมในภูเก็ตขยายตัวในในระดับปานกลาง สำหรับในช่วงครึ่งแรกของปี 2025 มีโรงแรมใหม่เพิ่มเข้ามา 2 แห่ง รวม 376 ห้อง ได้แก่ Veranda Resort Phuket (Autograph Collection) และ Radisson Phuket Mai Khao ซึ่งทั้งสองแห่งอยู่ในกลุ่มโรงแรมระดับหรูถึงระดับหรูมาก ส่วนโรงแรมอีก 9 แห่งที่มีห้องพักรวม 1,758 ห้อง มีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้จำนวนห้องพักใหม่ทั้งหมดในปี 2025 เพิ่มขึ้นเป็น 2,134 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 884 ห้องที่เพิ่มเข้ามาในปี 2024 ทั้งนี้ข้อมูลจาก C9 Hoteworks ระบุว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตมีที่อยู่อาศัยตลาด primary กว่า 43,481 ยูนิต และมีโรงแรมใหม่เตรียมเปิดอีกกว่า 5,200 ห้องภายในปี 2569–2572 ซึ่งจะทำให้จำนวนห้องพักรวมเพิ่มเป็นกว่า 102,109 ห้อง ภายในสี่ปี การขยายตัวอย่างต่อเนื่องนี้ตอกย้ำตำแหน่งของภูเก็ตในฐานะหนึ่งในจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์หรูหราและการลงทุนที่น่าสนใจที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชีย ผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมชี้ว่าแนวโน้มของผู้ซื้อรุ่นใหม่เน้นความยั่งยืน ไลฟ์สไตล์คุณภาพสูง และการออกแบบที่สอดคล้องกับธรรมชาติ ขณะที่แบรนด์ระดับโลก เช่น ThirdHome เข้าร่วมเสริมระบบนิเวศใหม่ที่เน้นความยืดหยุ่นและการใช้ชีวิตในชุมชนระดับสากล

สำหรับมาตรการผลักดันการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตโดยโครงการภาครัฐ เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการยกระดับภูเก็ตจากแค่ "เมืองท่องเที่ยว" สู่การเป็น "ศูนย์กลางการท่องเที่ยวระดับโลกที่ยั่งยืน" (Global Sustainable Hub) โดยมีมาตรการสำคัญ เช่น มาตรการกระตุ้นจาก ททท. (TAT Strategy 2025-2026) โดยททท. วางเป้าหมายปี 2569 ดึงนักท่องเที่ยวเข้าไทย 36.7 ล้านคน โดยภูเก็ตเป็นหัวหอกหลักภายใต้แนวคิด "Value over Volume" (เน้นคุณภาพมากกว่าปริมาณ) เช่น โครงการ "Amazing Thailand Grand Tourism Year 2025-2026" ยกระดับ Event-Driven Tourism เช่น การจัดเทศกาลดนตรีระดับโลก, งานมวยไทยระดับสากล และกิจกรรมกีฬา (Sport Tourism) เพื่อดึงกลุ่ม High-spender, โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลเพื่อการเดินทางที่ไร้รอยต่อ (Seamless Travel) ครอบคลุมการจองและชำระเงินออนไลน์ เพื่ออำนวยความสะดวกนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ อีกทั้งรัฐบาลกำลังเร่งแก้ปัญหาคอขวดของจังหวัดภูเก็ตเพื่อให้รองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวและโครงการต่างๆ โดยการพัฒนาโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (Hard Infrastructure) อีกทั้ง มาตรการสนับสนุนทางการเงินและภาษี เช่น มาตรการภาษีกิจการบันเทิง ที่ ครม. มีมติขยายเวลาปรับลดอัตราภาษีสรรพสามิตสำหรับสถานบันเทิง ไนต์คลับ ผับ บาร์ จาก 10% เหลือ 5% จนถึงสิ้นปี 2569 เพื่อสนับสนุนภาค Nightlife ซึ่งเป็นรายได้หลักของภูเก็ต และโครงการเราเที่ยวด้วยกันที่ผ่านมาในปี 2568

จากสำนักข่าวฐานเศรษฐกิจระบุว่า ในปีหน้าภูเก็ตถูกเลือกเป็นสถานที่ จัดงานระดับโลกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความพร้อมด้านโลจิสติกส์และการเดินทางที่สะดวกจากกว่า 50-60 จุดหมายปลายทางทั่วโลกบินเข้าภูเก็ต โดยมีอีเว้นท์หลัก 6 งานที่เตรียมจัดขึ้นในปีหน้า ได้แก่

1. Thailand Biennale, Phuket 2025 (พ.ย. 68 - เม.ย. 69): เทศกาลศิลปะร่วมสมัยนานาชาติ จัดยาว 5 เดือน เน้นวัฒนธรรมเปอรานากัน คาดผู้เข้าชมหลักแสนคน
2. EDC Thailand 2026 (16-18 มิ.ย. 69): เทศกาลดนตรี EDM ระดับโลก ณ Rhythm Park คาดมีผู้ร่วมงานเกือบ 100,000 คน ซึ่งมักส่งผลให้ที่พักในพื้นที่เต็มอย่างรวดเร็ว
3. NewMa Asia Massage Championship 2026 (23-25 มิ.ย. 69): การแข่งขันนวดและบำบัดร่างกายระดับเอเชีย
4. GSTC 2026 Summit (21-24 เม.ย. 69): การประชุมสุดยอดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน เน้นเรื่อง ESG และวิถีชีวิตท้องถิ่น มีผู้เข้าร่วมรวมผู้ติดตามประมาณ 3,000 คน
5. InterPride World Conference 2026 (26-31 ต.ค. 69): งานประชุมใหญ่ของเครือข่าย LGBTQ+ จาก 400 องค์กรทั่วโลก ตอกย้ำภาพลักษณ์ความหลากหลายทางเพศของไทย
6. Global Wellness Summit 2026 (10-13 พ.ย. 69): การประชุมระดับ CEO และเจ้าของธุรกิจด้านสุขภาพจากทั่วโลก เพื่อผลักดันไทยสู่การเป็นผู้นำด้าน Wellness Economy

ภาพรวมแสดงให้เห็นว่าภูเก็ตกำลังก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางการจัดอีเว้นท์ระดับโลก ทั้งด้านศิลปะ บันเทิง การท่องเที่ยว และเศรษฐกิจสุขภาพ

4.2.1.2 ระบบโครงสร้างพื้นฐานและแผนพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

ภาคเอกชนจังหวัดภูเก็ตได้ร่วมกันติดตามสถานการณ์และผลักดันแนวทางพัฒนาระบบคมนาคมของจังหวัดอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญเป็นพิเศษกับถนนสายหลักหมายเลข 402 ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักในการเดินทางเข้าสู่จังหวัดภูเก็ต ปัจจุบัน แขวงทางหลวงภูเก็ตได้ดำเนินการทดลองปรับปรุงรูปแบบทางแยกและจุดกลับรถแบบชั่วคราวรวมทั้งสิ้น 10 จุด ส่งผลให้สามารถลดระยะเวลาเดินทางจากท่าอากาศยานภูเก็ตถึงแยกบางคูจากเดิมที่ใช้เวลาประมาณ 60 นาที เหลือเพียงประมาณ 40 นาที ถือเป็นผลลัพธ์เชิงบวกที่ช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรได้ในระดับหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม ถนนสาย 402 ยังคงประสบปัญหาการจราจรติดขัดจากจำนวนจุดตัดและทางแยกที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของประชาชน นักท่องเที่ยว รวมถึงการขนส่งสินค้าและบริการ อันมีผลต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดในระยะยาว ภาคเอกชนจึงเห็นถึงความจำเป็นในการเร่งผลักดันมาตรการแก้ไขอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยเสนอแนวทางการดำเนินงานแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ดังนี้

1. **<u>ระยะเร่งด่วน</u>**

เร่งปรับปรุงและจัดระเบียบจุดกลับรถบนทางหลวงหมายเลข 402 ให้มีประสิทธิภาพและปลอดภัยมากยิ่งขึ้น ควบคู่กับการพัฒนาโครงข่ายถนนทางเลือกเพื่อรองรับการเดินทางเข้าสู่เขตตัวเมือง โดยกรมทางหลวงรับผิดชอบการขยายถนนหมายเลข 4027 เป็น 4 ช่องจราจร รวมถึงการปรับปรุงทางเชื่อมต่อระหว่างโครงข่ายถนนหลักกับท่าอากาศยานภูเก็ต เพื่อลดความหนาแน่นของการจราจรบนถนนสายหลัก

2. **<u>ระยะสั้น</u>**

ผลักดันโครงการทางพิเศษจังหวัดภูเก็ตของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ซึ่งประกอบด้วย

– ระยะที่ 1 ช่วงกะทู้–ป่าตอง ระยะทางประมาณ 3.98 กิโลเมตร

– ระยะที่ 2 ช่วงท่าอากาศยานภูเก็ต–กะทู้ ระยะทางประมาณ 30.62 กิโลเมตร

เพื่อเพิ่มทางเลือกในการเดินทาง ลดระยะเวลาและต้นทุนด้านการขนส่ง ตลอดจนรองรับการขยายตัวของเมืองและภาคการท่องเที่ยวในอนาคต

3. **<u>ระยะต่อเนื่อง</u>**

พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่มีความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์เพิ่มเติมอีก 5 โครงการ ได้แก่

(1) การออกแบบและก่อสร้างสะพานสารสินแห่งใหม่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเชื่อมต่อระหว่างจังหวัด

(2) โครงการรถไฟสาย MR9 ช่วงสุราษฎร์ธานี–ภูเก็ต เพื่อยกระดับการเดินทางระยะไกลและเชื่อมโยงภูมิภาค

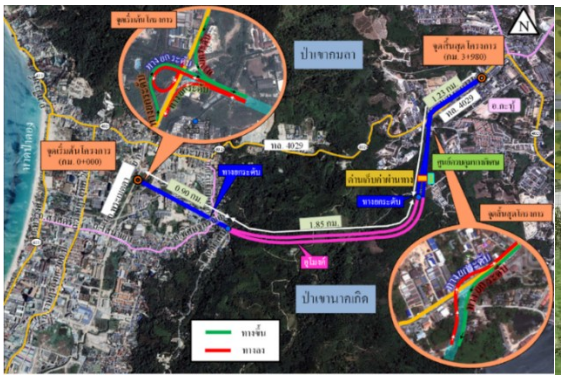
(3) โครงการรถไฟสายใหม่ ทับปุด–กระบี่ เพื่อเสริมโครงข่ายระบบรางฝั่งอันดามัน

(4) โครงการระบบขนส่งมวลชนรางเบา (Light Rail Phuket) เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตเมืองและส่งเสริมการเดินทางอย่างยั่งยืน

(5) โครงการท่าอากาศยานอันดามัน เพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว

ซึ่งโครงการเหล่านี้เป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่จะช่วยยกระดับศักยภาพจังหวัดภูเก็ตสู่เมืองท่องเที่ยวระดับโลก พร้อมทั้งกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอก ส่วนภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเห็นถึงความสำคัญของโครงการอุโมงค์กะทู้-ป่าตอง และมีความคาดหวังให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ตามกรอบระยะเวลาและแผนงานเดิมของรัฐบาลเพื่อให้การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของจังหวัดเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนและนักท่องเที่ยว[4]

<u>โครงการทางด่วนกะทู้ - ป่าตอง</u>





โครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง เป็นโครงการทางพิเศษสายแรกของ กทพ. ที่ลงทุนในต่างจังหวัด มีระยะทาง 3.98 กม. ประกอบด้วยทางยกระดับและอุโมงค์คู่ขนาด 4 ช่องจราจรต่อทิศทาง โดยเริ่มต้นที่ ตำบลป่าตอง จุดตัด ถนนพระเมตตา ผ่านถนนพิศิษฐ์กรณีย์ และเขานานาจนถึงตำบลกะทู้ จุดตัด ทล.4029 มีจุดขึ้น-ลง 2 แห่ง และด่านเก็บค่าผ่านทางที่ตำบลกะทู้ ซึ่งโครงการผ่านการศึกษาความเป็นไปได้และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วตั้งแต่ปี 2565 โดยมีเป้าหมายเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัด และลดอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งบนเส้นทางหลักเชื่อมสนามบินภูเก็ตกับป่าตอง

งบประมาณในการดำเนินการ 16,757 ล้านบาท เป็นงบก่อสร้าง 10,965 ล้านบาท และเป็นงบเวนคืน 5,792 ล้านบาท โดยคณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งการทางพิเศษได้ดำเนินการเวนคืนที่ดิน และทางการทางพิเศษจะเริ่มตอกเสาเข็มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2569 สร้างเสร็จเดือนมีนาคม 2573 และเปิดใช้ได้เดือนเมษายน 2573 อย่างไรก็ตามหลังจากสร้างเสร็จ ถ้ายังไม่มีเอกชนเข้ามาบริการจัดการในเรื่องของระบบจัดเก็บค่าทางพิเศษ ก็จะเปิดให้ใช้บริการฟรี

<u>โครงการท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต</u>



สำหรับท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ปัจจุบันมีศักยภาพรองรับผู้โดยสาร 12.5 ล้านคนต่อปี แต่ให้บริการจริงกว่า 15 ล้านคน มีเพียงรันเวย์เดียวและหลุมจอด 25 หลุม ขณะที่ฤดูกาลท่องเที่ยวมีเที่ยวบินขึ้น–ลงกว่า 400 เที่ยวต่อวัน ซึ่งเกินขีดความสามารถของสนามบิน ดังนั้น ภาคเอกชนจึงเรียกร้องให้รัฐบาลเร่งพัฒนาและขยายท่าอากาศยานจังหวัดภูเก็ตให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้อย่างน้อย 18 ล้านคนต่อปี เพื่อรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในอนาคต

บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด หรือ ทอท. อยู่ในระหว่างการดำเนินการออกแบบรายละเอียดและศึกษาความเหมาะสมของโครงการท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 พื้นที่ 73,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ประกอบด้วยงานก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ (International) และอาคารเทียบเครื่องบินสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 5.5 ล้านคนต่อปี

[4] ที่มา : หอการค้าจังหวัดภูเก็ต

โดย ณ ปัจจุบันในปี ปี 2568 ได้ดำเนินการออกแบบแล้วกว่า 50% โดยคาดว่าจะสามารถออกแบบรายละเอียดโครงการได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 เสนอกระทรวงคมนาคมและสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พิจารณาอนุมัติ มิ.ย.- พ.ย.68 โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการ ภายในปี 2572 โดยการก่อสร้างสนามบินส่วนขยายพื้นที่ เฟส 2 นี้ มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการดูแลจำนวนผู้โดยสาร จาก 12.5 ล้านคน ไปเป็น 18 ล้านคนต่อปี สำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ สามารถรองรับเที่ยวบินเพิ่มขึ้นจาก 20 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง ไปเป็น 25 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง

นอกจากนี้ ทอท. ยังมีแผนพัฒนาสนามบินภูเก็ต ระยะที่ 3 วงเงินลงทุน 12,000 ล้านบาท โดยมุ่งเน้นการขยายพื้นที่ใน Airside ประกอบด้วย การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ ,การก่อสร้างจุดจอดรถแท็กซี่, การเพิ่มหลุมจอดอากาศยาน,การก่อสร้างอาคารจอดรถ จำนวน 1,500 คัน และการก่อสร้างสะพานเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้ารางเบา ระยะทาง 150 เมตร หากระยะที่ 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นเป็น 25 ล้านคนต่อปี

จากแผนการขยายท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 และระยะที่ 3 ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 12.5 ล้านคนต่อปี เป็น 18 ล้านคนต่อปี และในระยะยาวเพิ่มเป็น 25 ล้านคนต่อปี สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตและฝั่งอันดามันอย่างต่อเนื่อง

<u>โครงการสนามบินอันดามัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2)</u>



แม้จะมีการขยายศักยภาพสนามบินเดิม แต่ด้วยข้อจำกัดด้านพื้นที่และแนวโน้มปริมาณผู้โดยสารที่เพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลให้ความสามารถในการรองรับการจราจรทางอากาศเข้าสู่ภาวะใกล้เต็มศักยภาพอีกครั้งดังนั้น เพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวและกระจายความหนาแน่นของเที่ยวบิน รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงมีแนวคิดพัฒนา สนามบินอันดามัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2) เพื่อเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางอากาศเพิ่มเติมในพื้นที่ฝั่งอันดามัน รองรับทั้งนักท่องเที่ยวและการขนส่งทางอากาศในอนาคต ตลอดจนเสริมศักยภาพทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภูมิภาคอย่างยั่งยืน

ท่าอากาศยานนานาชาติอันดามัน หรือภูเก็ตแห่งที่ 2 มีที่ตั้งอยู่ที่ ต.โคกกลอย และ ต.หล่อยูง อ.ตะกั่วทุ่ง จ.พังงา พื้นที่กว่า 7,300 ไร่ จะใช้งบประมาณกว่า 80,000 ล้านบาท สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 22.5 ล้านคนต่อปี มี 2 รันเวย์ รองรับได้ 43 เที่ยวบินต่อชั่วโมง มีที่จอดอากาศทั้งหมด 44 หลุมจอด โดยในขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบท่าอากาศยาน ตรวจสอบ จัดหาที่ดิน เพื่อเวนคืนต่อไป โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2571 จะใช้เวลา 4 ปีในการก่อสร้าง และพร้อมเปิดให้บริการภายในปี 2574-2575 สำหรับเป้าหมายหลักของโครงการคือ บรรเทาความแออัด ขยายขีดความสามารถในการดำเนินงาน และตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคการท่องเที่ยว จากแผนพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต และท่าอากาศยานนานาชาติอันดามัน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพในการรองรับผู้โดยสารจำนวนมากในอนาคต ย่อมส่งผลให้ปริมาณการจราจรทั้งประชาชนและนักท่องเที่ยวในพื้นที่โดยรอบเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางถนนควบคู่กันจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง

<u>โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ - สนามบินนานาชาติภูเก็ต</u>



กรมทางหลวงอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนา โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ต บนทางหลวงหมายเลข 4027 สายบ้านเมืองใหม่ – สามแยกเข้าสนามบินภูเก็ต ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่ท่าอากาศยานและพื้นที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต ปัจจุบันแนวเส้นทางดังกล่าวมีข้อจำกัดด้านปริมาณการจราจร ส่งผลให้การเดินทางเกิดความล่าช้าและขาดความคล่องตัวเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้น

อย่างต่อเนื่อง กรมทางหลวงจึงเห็นความจำเป็นในการยกระดับมาตรฐานและประสิทธิภาพของโครงข่ายทางหลวง ตลอดจนสนับสนุนการท่องเที่ยวและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่

โครงการดังกล่าวจะดำเนินการก่อสร้างแนวเส้นทางใหม่ แยกออกจากทางหลวงหมายเลข 4027 บริเวณกิโลเมตรที่ 18+850 โดยพัฒนาเป็นทางแยกต่างระดับ พร้อมสะพานยกระดับข้ามทางเดิมและพื้นที่ป่าชายเลน ผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์คอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร (ไป–กลับ) ระยะทางรวม 1.95 กิโลเมตร และบรรจบกับสามแยกเข้าสนามบินภูเก็ต พร้อมปรับปรุงรูปแบบทางแยกเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการสัญจร

นอกจากนี้ โครงการยังครอบคลุมงานระบบระบายน้ำ งานติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความปลอดภัย และระบบไฟฟ้าแสงสว่าง โดยมีวงเงินงบประมาณก่อสร้างทั้งสิ้น 1,300 ล้านบาท ควบคู่กันนี้ ยังมี โครงการขยายช่องจราจรทางหลวงหมายเลข 4027 ช่วงบ้านพารา – บ้านเมืองใหม่ ซึ่งเป็นการขยายถนนเดิมจาก 2 ช่องจราจร เป็น 4 ช่องจราจร ระยะทาง 4.55 กิโลเมตร พร้อมก่อสร้างสะพานและจุดกลับรถใต้สะพานจำนวน 3 แห่ง วงเงินก่อสร้าง 650 ล้านบาท เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพโครงข่ายทางหลวง ลดปัญหาความแออัด และรองรับการเติบโตด้านการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2570

ซึ่งโครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ตได้ดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน รวมถึงจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลในพื้นที่คุ้มครองจังหวัดภูเก็ตเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการขออนุมัติจัดจ้าง และคาดว่าจะสามารถเริ่มก่อสร้างได้ภายในปี 2569 โดยมีเป้าหมายเปิดให้บริการภายในปี 25710

<u>โครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่–เกาะแก้ว–กะทู้</u>



นอกจากนี้ภูเก็ตได้วางแผนยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมอย่างเป็นระบบ โดยผลักดันโครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่–เกาะแก้ว–กะทู้ เพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายถนนสายหลัก สนับสนุนการขยายตัวของท่าอากาศยาน และรองรับการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในอนาคต ซึ่งโครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้เป็นโครงการก่อสร้างถนนคู่ขนานกับถนนสาย 402 หรือถนนเทพกระษัตรี ซึ่งเป็นเส้นทางหลักของจังหวัดภูเก็ต เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดและสร้างทางเลือกใหม่ในการเดินทางสำหรับประชาชนและนักท่องเที่ยว โดยมีระยะทางรวมประมาณ 30.62 กิโลเมตร เริ่มต้นจุดตัดที่ทางหลวงหมายเลข 4026 บริเวณเมืองใหม่ และสิ้นสุดที่จุดเชื่อมต่อกับโครงการทางพิเศษสายกะทู้ -ป่าตอง รูปแบบโครงการเป็นทางพิเศษที่มีการควบคุมการเข้าออกอย่างเต็มรูปแบบ (Full Control of Access) โดยการกั้นรั้วตลอดแนวเส้นทางและกำหนดจุดเข้าออกเฉพาะบริเวณทางแยกต่างระดับเท่านั้น ตัวถนนประกอบด้วยทางหลักขนาด 4 ช่องจราจร และมีการจัดทำทางบริการ (Service Road) ในจุดที่จำเป็นเพื่อให้ประชาชนในพื้นที่ยังคงสัญจรได้ตามปกติ สำหรับสถานะการดำเนินงานล่าสุด ณ ต้นปี 2569 โครงการมีความคืบหน้าสำคัญหลังจากที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ได้ลงนามจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษา นำโดยบริษัท โชติจินดา คอนซัลแตนท์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 เพื่อเร่งรัดงานออกแบบรายละเอียด (Detailed Design) ให้เสร็จสิ้นภายในช่วงกลางปี 2569 แม้ในแผนเดิมจะตั้งเป้าเปิดใช้ในปี 2571 เพื่อรองรับงานเอ็กซ์โปวาระพิเศษ แต่เนื่องจากกระบวนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าบางขนุนและพื้นที่ชุมชนที่มีมูลค่าสูงต้องใช้ความรอบคอบ จึงมีการปรับกรอบเวลาการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นช่วงปี 2568-2570 และคาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างได้จริงในปี 2570 โดยมีเป้าหมายเปิดให้บริการทั้งระบบภายในปี 2573-2574 ซึ่งโครงการนี้ถือเป็นยุทธศาสตร์สำคัญที่ใช้เงินลงทุนกว่า 4.6 หมื่นล้านบาท เพื่อเชื่อมโยงการเดินทางจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเข้าสู่ตัวเมืองและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญอย่างป่าตองได้อย่างไร้รอยต่อ

<u>แยกต่างระดับจุดตัด ทล.402 กับ ทล.4027 (ทางลอดท่าเรือ)</u>




นอกจากโครงข่ายทางพิเศษสายหลักแล้ว กระทรวงคมนาคมยังได้เร่งรัดโครงการแก้ไขปัญหาคอขวดในจุดวิกฤตอย่าง ทางแยกต่างระดับจุดตัด ทล.402 กับ ทล.4027 และ ทล.4025 หรือ "ทางลอดท่าเรือ" ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญบริเวณ กม.34+680 ของถนนเทพกระษัตรี โดยปัจจุบันการจัดการจราจรในรูปแบบวงเวียนไม่สามารถรองรับปริมาณยานพาหนะที่หนาแน่นได้อีกต่อไป จนกลายเป็นจุดที่เกิดการสะสมของรถและอุบัติเหตุบ่อยครั้ง โครงการนี้จึงถูกออกแบบเป็นทางลอดข้ามทางแยกด้วยงบประมาณก่อสร้าง 2,380 ล้านบาท เพื่อเพิ่มความคล่องตัว (Mobility) ในการเดินทางและการขนส่งสินค้า โดยยังคงรักษาทัศนียภาพที่ดีเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต ในด้านความคืบหน้านั้น งานออกแบบรายละเอียดได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้วตั้งแต่ปี 2565 ขณะที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ได้ผ่านการพิจารณาจาก คชก. ถึง 2 ครั้ง ในช่วงปลายปี 2566 จนได้รับอนุมัติงบประมาณผูกพันเริ่มต้นในปี 2567 เป็นที่เรียบร้อย ปัจจุบันโครงการนี้กำลังอยู่ระหว่างการเร่งรัดงานก่อสร้างในพื้นที่จริงเพื่อให้สอดรับกับโครงข่ายถนนโดยรอบ โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้ประชาชนได้ใช้งานภายในปี 2569 ซึ่งจะช่วยระบายทราฟฟิกจากทางหลวงสายหลักก่อนจะเชื่อมต่อเข้าสู่ระบบทางพิเศษเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ ในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

<u>โครงการภูเก็ตเมืองอัจฉริยะ</u> (Phuket Smart City)

นอกจากการเร่งพัฒนาโครงข่ายถนนและทางพิเศษเพื่อแก้ปัญหาจราจรในเชิงกายภาพแล้ว จังหวัดภูเก็ตยังขับเคลื่อนควบคู่ไปกับโครงการภูเก็ตเมืองอัจฉริยะ (Phuket Smart City) โดยสำนักงานจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์ที่มุ่งพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เป็น "เมืองอัจฉริยะ" โดยนำเทคโนโลยีดิจิทัล อินเทอร์เน็ตของสรรพสิ่ง (IoT) และข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) มาใช้บริหารจัดการเมือง เพื่อยกระดับเศรษฐกิจ สร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม และเพิ่มคุณภาพชีวิตของทั้งคนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว โครงการเริ่มขับเคลื่อนอย่างเป็นรูปธรรมในช่วงปี พ.ศ. 2559 เป็นหนึ่งในโครงการนำร่อง "เมืองอัจฉริยะ" แห่งแรกของประเทศไทย ภายใต้แนวคิด Thailand 4.0 โดยมีหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบคือ สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa) ร่วมกับกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, จังหวัดภูเก็ต, องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และภาคเอกชนท้องถิ่น (เช่น บริษัท ภูเก็ตพัฒนาเมือง จำกัด) แบ่งการดำเนินการออกเป็น 6 ด้านหลัก ดังนี้

1.1) การท่องเที่ยวอัจฉริยะ (Smart Tourism)
พัฒนาการท่องเที่ยวแบบครบวงจร ผ่านแอปพลิเคชันที่เชื่อมโยงข้อมูลการจอง โรงแรม ยานพาหนะ และสถานที่ท่องเที่ยว เพื่อประสบการณ์ที่สะดวกและปลอดภัยสูงสุดสำหรับนักท่องเที่ยว

1.2) เศรษฐกิจอัจฉริยะ (Smart Economy)
มุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเศรษฐกิจจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเพียงอย่างเดียว ไปสู่เศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Economy) โดยการสนับสนุนสตาร์ทอัพ (Startups) การสร้างพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working Space) และส่งเสริมให้ธุรกิจท้องถิ่นใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ในการค้าขาย เพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืน

1.3) พลังงานอัจฉริยะ (Smart Energy)
บริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ และใช้เทคโนโลยี Smart Grid เพื่อลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น

1.4) ระบบการดูแลสุขภาพอัจฉริยะ (Smart Health)
เชื่อมโยงข้อมูลผู้ป่วยระหว่างสถานพยาบาลด้วยระบบดิจิทัล เพิ่มความรวดเร็วในการรักษา และใช้ระบบ Telemedicine เพื่อเพิ่มการเข้าถึงบริการสาธารณสุข

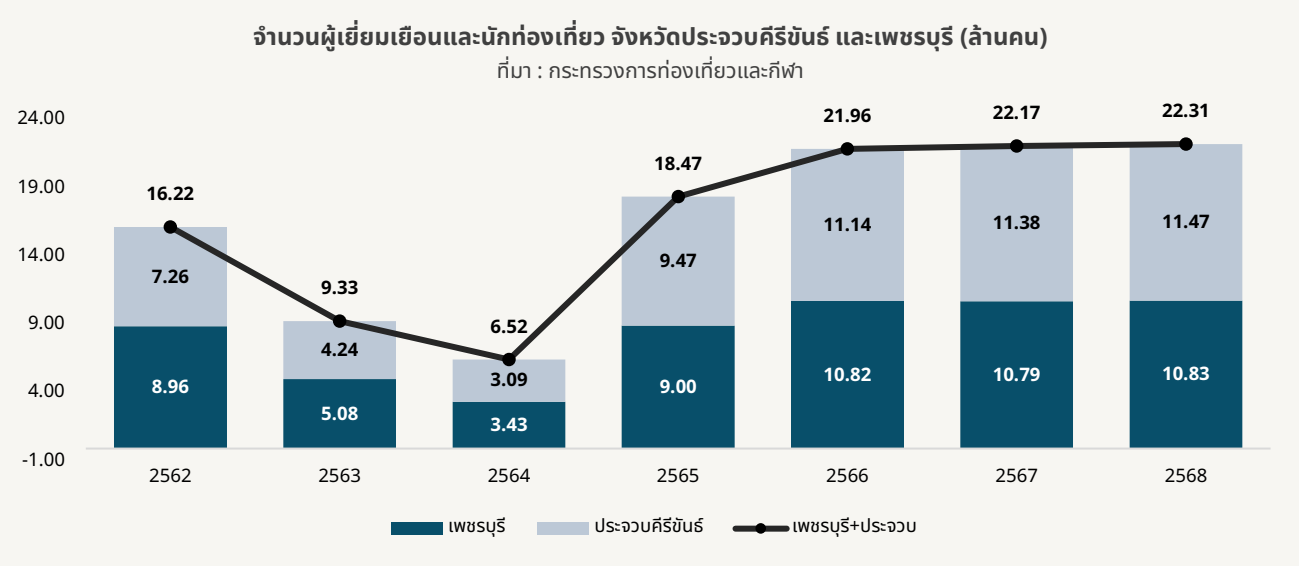
1.5) สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ (Smart Environment)
ใช้นวัตกรรมเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น ใช้เซนเซอร์ตรวจวัดคุณภาพอากาศและน้ำแบบเรียลไทม์ พร้อมบริหารจัดการขยะและทรัพยากรธรรมชาติด้วยเทคโนโลยีเพื่อให้เป็นเมืองที่น่าอยู่และยั่งยืน

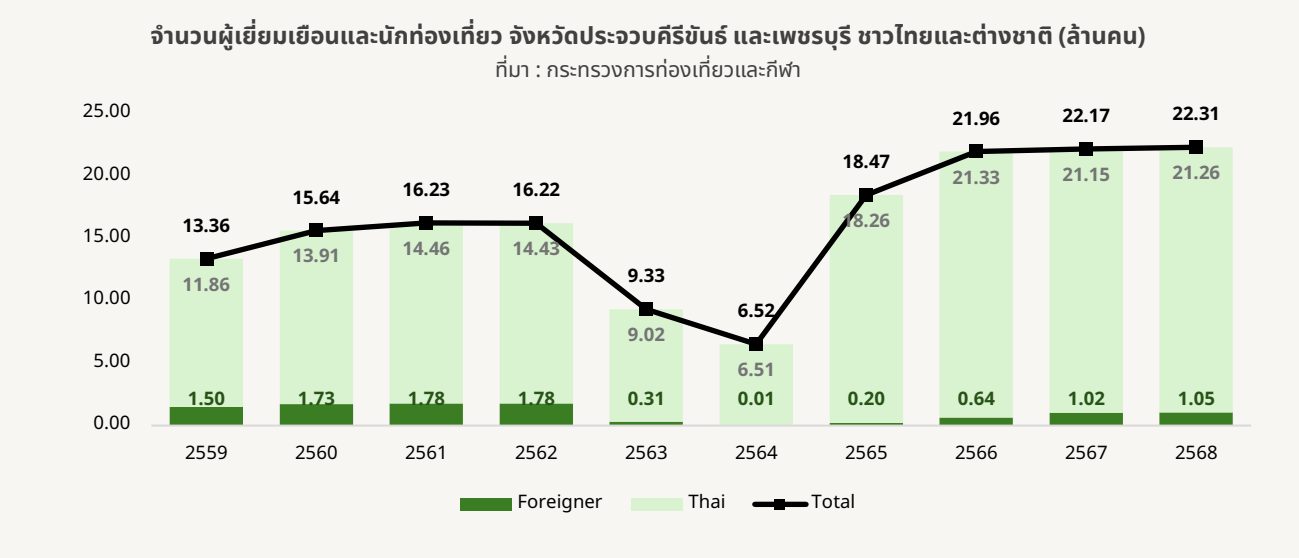
1.6) ระบบเตือนภัยอัจฉริยะ (Smart Safety)
สร้างความมั่นใจและความปลอดภัยสูงสุดด้วยการใช้เครือข่ายกล้องวงจรปิดอัจฉริยะ (Smart CCTV) และระบบแจ้งเตือนภัยล่วงหน้า (Early Warning System) เพื่อรับมือภัยธรรมชาติและเหตุฉุกเฉินได้ทันท่วงที

โดยสำหรับปี 2569 จากแผนแม่บทที่วางไว้ ปัจจุบันมีความคืบหน้าในหลายด้าน โดยเฉพาะด้านโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลและโครงการนำร่อง เช่น มีการติดตั้งเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Free Wi-Fi) ในพื้นที่สาธารณะ และโครงข่าย Fiber Optic ครอบคลุมพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ, ติดตั้งกล้องวงจรปิดอัจฉริยะ (Smart CCTV) กว่า 3,000 ตัว ทั่วเกาะ ที่สามารถตรวจจับป้ายทะเบียนรถและใบหน้าได้ ช่วยลดอาชญากรรมและอุบัติเหตุ, ติดตั้งเซนเซอร์ตรวจวัดคุณภาพอากาศ (AQI) และระดับน้ำแบบเรียลไทม์ เพื่อแจ้งเตือนภัยล่วงหน้า, เชื่อมโยงระบบข้อมูลโรงพยาบาลในจังหวัด ทำให้ผู้ป่วยเข้าถึงบริการได้รวดเร็วขึ้น และ Data Platform เพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมนักท่องเที่ยว และพัฒนาแอปพลิเคชันอำนวยความสะดวก

4.2.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

4.2.2.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

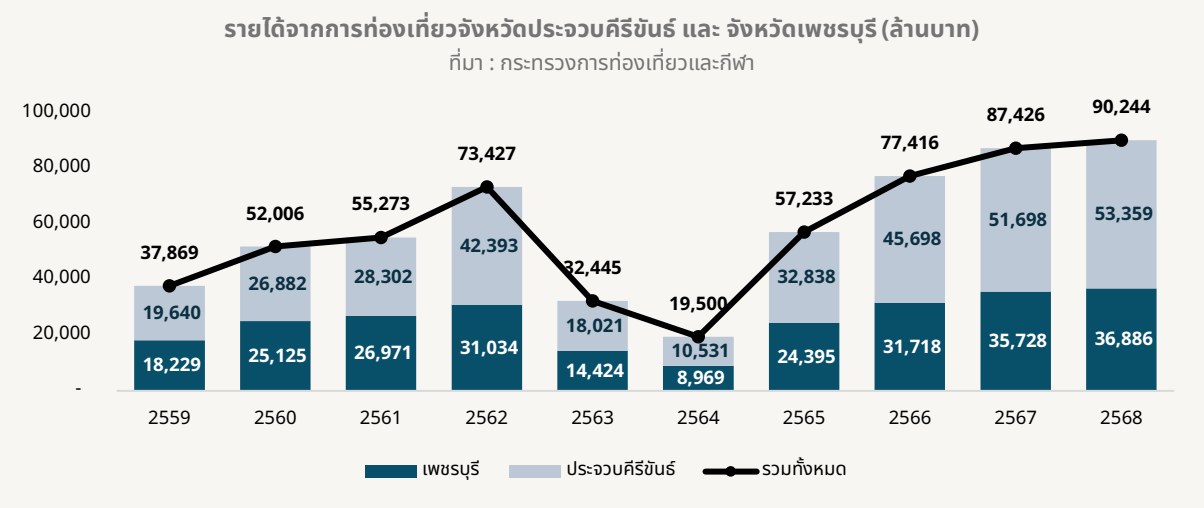




ภาพแสดง จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

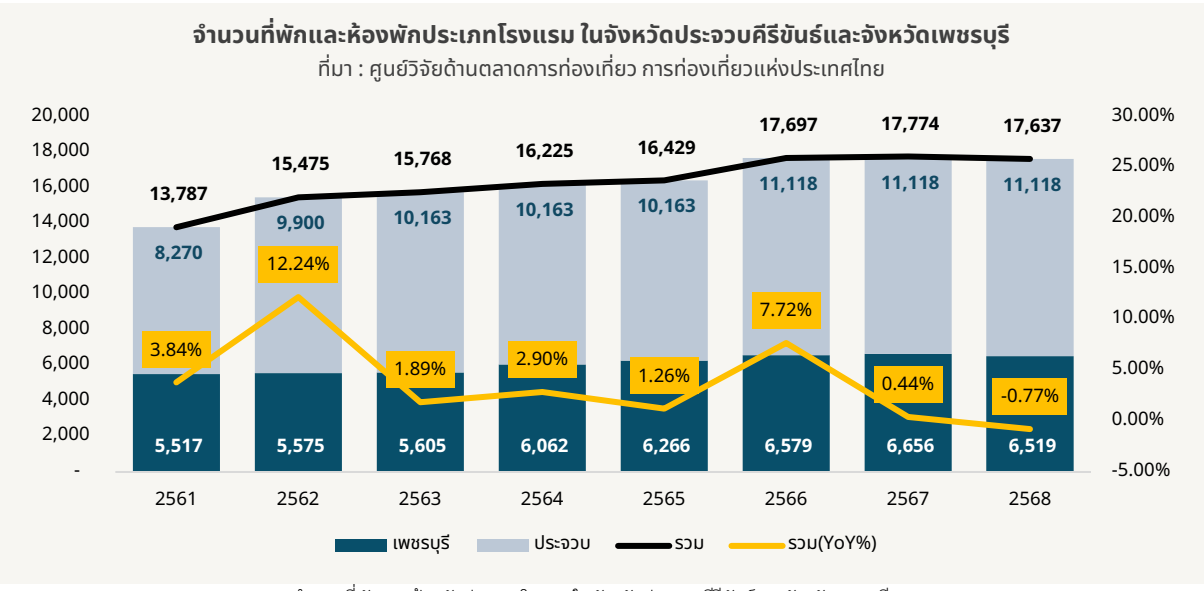
เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ของกองทรัสต์นั้นตั้งอยู่บนพื้นที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ติดกันกับอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยนักท่องเที่ยวมักจะเดินทางไปเที่ยวทั้งสองอำเภอนี้ควบคู่กัน ดังนั้นจากการวิเคราะห์ข้อมูลสถิติจำนวนผู้เยี่ยมเยือนและนักท่องเที่ยวจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในช่วงปี ในปี 2568 มีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนและนักท่องเที่ยวภายในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีจำนวนรวม 22.31 ล้านคน แบ่งเป็นพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 11.47 ล้านคน และจังหวัดเพชรบุรี 10.83 ล้านคน ทั้งนี้ในจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 22.31 ล้านคนแบ่งเป็นชาวไทย 22.26 ล้านคน และชาวต่างชาติ 1.05 ล้านคน โดยภาพรวมการท่องเที่ยวของทั้งสองจังหวัดได้รับผลกระทบจาก Covid-19 จะเห็นได้ว่านับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมาสถานการณ์นักท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวพุ่งสูงขึ้นเป็น 18.47 ล้านคน เกินกว่าระดับก่อนโควิดและเติบโตต่อเนื่องจนแตะระดับ 22.31 ล้านคน ในปี 2568 และเมื่อแยกรายจังหวัดแล้ว จะเห็นได้ว่าทั้งสองจังหวัดมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่ใกล้เคียงกัน โดยจังหวัดเพชรบุรี มักจะมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนนำหน้าเล็กน้อยหรือใกล้เคียงกับประจวบคีรีขันธ์ โดยมีข้อได้เปรียบเรื่องระยะทางที่ใกล้กรุงเทพฯ มากกว่า และมีแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม/อาหาร (เช่น เมืองเพชรบุรี) ผสมผสานกับทะเล (ชะอำ) ส่วนจังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ มีความโดดเด่นในเรื่องแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่หลากหลายและยาวตลอดแนวชายฝั่ง (เช่น หัวหิน, ปราณบุรี, อ่าวมะนาว) โดยทั้งสองจังหวัดมีฐานนักท่องเที่ยวชาวไทยแข็งแกร่งที่สุด อัตราส่วนชาวไทยอยู่ที่ 89.00-95.30% นับตั้งแต่ปี 2562-2568 เมื่อเทียบกับชาวต่างชาติ ทั้งนี้อัตราส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มคงตัว แต่อย่างไรก็ตาม หัวหินยังคงเป็นประเทศต้นทางหลักของกลุ่มที่ต้องการพักผ่อนแบบ Long-Stay ซึ่งเป็นชาวยุโรป สแกนดิเนเวีย เยอรมัน สหราชอาณาจักร และฝรั่งเศส และกลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระ (FIT - Free Independent Traveler) / นักท่องเที่ยวระยะสั้นซึ่งเป็นกลุ่มชาวเอเชีย โดยมีนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่สุด แต่ ณ ขณะนี้ได้เปลี่ยนพฤติกรรมเป็นนักท่องเที่ยวอิสระมากขึ้น, ชาวอินเดีย และ ชาวเกาหลีใต้

หัวหิน มีความโดดเด่นในความเป็นย่านเมืองพักตากอากาศของประเทศไทยที่ไม่ไกลจากเมืองหลวง และถูกยกให้เป็น “Retirement Heaven” ที่ชาวต่างชาติเลือกพักอาศัยแบบ Long-Stay ทาง Bewell Medical Center และ Hua Hin Today ได้รวบรวมข้อมูลจากชาวต่างชาติผู้เกษียณและกึ่งเกษียณที่อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไปที่อาศัยอยู่ในหัวหินกว่า 500 คน 76 สัญชาติ พบว่า 59% มาจากยุโรปตะวันตก และ 12% มาจากสหรัฐอเมริกา โดยมีการขอ Long Term Resident Visa (LTR Visa) และกว่า 68% อยู่ประเทศไทยแบบแต่งงานแล้วประมาณ 12.5 ปี และอีก 31% อยู่อาศัยในหัวหินมานานกว่า 5-10 ปี โดย 96.5% ระบุว่าการใช้ชีวิตในหัวหินอยู่ในระดับที่พึงพอใจและเกินความคาดหมาย



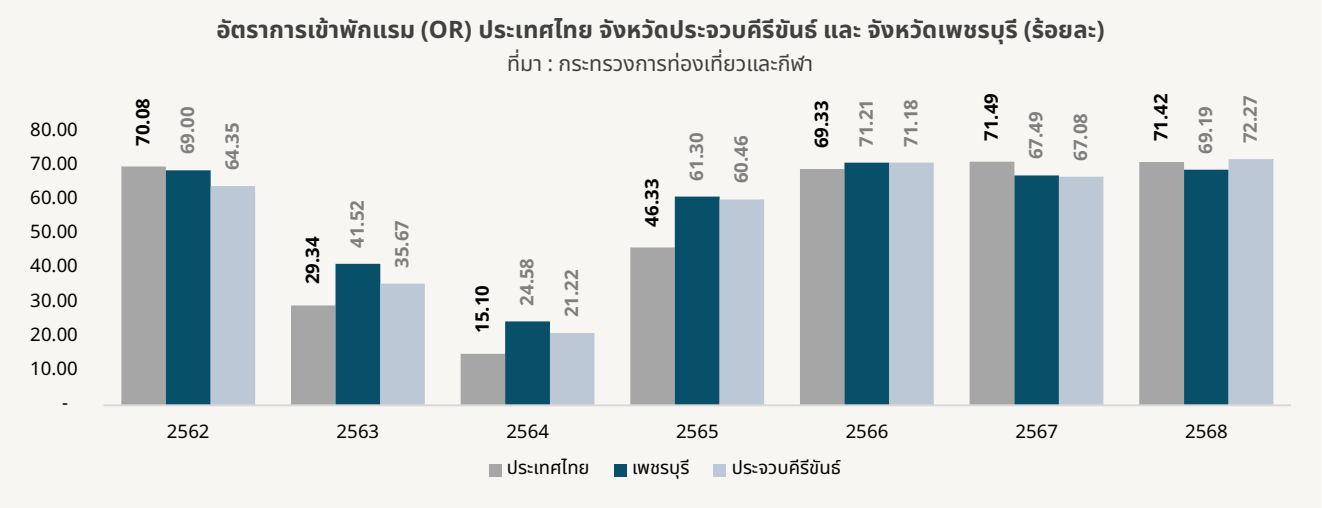
ภาพแสดง รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี ติดอยู่ในอันดับ 6 และ 8 ตามลำดับ จาก 10 อันดับจังหวัดจำนวนผู้เยี่ยมเยือนสูงสุดปี 2568 โดยในปีที่ผ่านมานี้มีรายได้ทั้งสองจังหวัดรวมอยู่ที่ 90,244 ล้านบาท แบ่งเป็นจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 53,359 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าจังหวัดเพชรบุรีที่ 36,886 ล้านบาท ทั้งนี้ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรียังคงสถานะเป็น จุดหมายปลายทางยอดฮิตระดับแนวหน้าของประเทศไทย ที่มีความแข็งแกร่งทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐานและกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น แคมเปญ Amazing Coast Town: Prachuap Khiri Khan” (มกราคม - เมษายน 2568): ททท. ร่วมกับ Trip.com และพันธมิตรเอกชน จัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวต่อเนื่องจากปีใหม่ โดยเน้นการจองโรงแรมเพื่อรับสิทธิพิเศษและบัตรของขวัญ, Hua Hin Music Festival / Grassy Hua Hin Wine Festival (ตลอดปี 2568): กิจกรรมดนตรีและเทศกาลไวน์ เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงและกลุ่ม Lifestyle, Amazing Thailand Hua Hin Countdown 2025 (ช่วงเปลี่ยนผ่านปี 2567-2568): อีเวนต์ใหญ่ริมชายหาดหัวหิน เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติให้มาพักค้างคืนในช่วงเทศกาล รวมถึงแคมเปญส่งเสริม Soft Power ต่างๆที่ผลักดันเอกลักษณ์ท้องถิ่น อาทิ เช่น อาหารทะเล ปราณบุรี เที่ยวทางธรรมชาติในหัวหิน เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ



ภาพแสดง จำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2561-2568)

สำหรับจำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมภายในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี พบว่าในปี 2568 นี้มีจำนวนห้องพักรวมที่ 17,637 ห้อง ลดลงจากปี 2567 ที่ 0.77% ซึ่งเป็นปีแรกที่ YoY ติดลบ จากเดิมที่มีโครงการทยอยเปิดตัวอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งบ่งชี้ได้ว่าแนวโน้มตลาดโรงแรมอาจเริ่มอิ่มตัวหลังจากมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา



ภาพแสดง อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

สำหรับอัตราการเข้าพักในช่วงปี 2568 ที่ผ่านมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นเล็กน้อย โดยจังหวัดเพชรบุรีเพิ่มขึ้นเป็น 69.19% จาก 69.47% ในปี 2567 และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพิ่มขึ้นเป็น 72.27% จากเดิม 67.08% ในปี 2567 อย่างไรก็ตามเนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีเป็นชาวไทยกว่า 95.30% ซึ่งมีรายได้ต่อผู้มาเยี่ยมเยือนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,740 บาท/คน ณ ปี 2568 เท่านั้น ในขณะที่อีก 4.70% เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งมีรายได้ต่อผู้มาเยี่ยมเยือนเฉลี่ยอยู่ที่ 10,239 บาท/คน ด้วยฐานกำลังซื้อที่ส่วนใหญ่เป็นชาวไทยทำให้ที่พักในหัวหินและชะอำยังคงไม่สามารถขยับทำราคาได้มากเท่าที่ควร

แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 ตลาดโรงแรมในหัวหิน กำลังก้าวเข้าสู่ระยะการพัฒนาที่มั่นคงและยกระดับสู่การเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับบน (High-end Destination) อย่างเต็มตัว แม้ว่าหัวหินจะเป็นจุดหมายปลายทางคลาสสิกที่ได้รับความนิยมมาอย่างยาวนาน แต่โครงสร้างของที่พักกำลังเปลี่ยนไปจากการเน้นปริมาณห้องพักราคาย่อมเยา มาสู่การแข่งขันด้านคุณภาพ แบรนด์ และประสบการณ์ที่เหนือระดับ (Experience-based Hospitality) การวิเคราะห์ Hotel Pipeline หรือโครงการโรงแรมใหม่ที่กำลังจะเปิดตัวในปีนี้ แสดงให้เห็นถึงเทรนด์ที่ชัดเจนในการดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่ม Long-stay จากยุโรป และกลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระ (FIT) จากเอเชีย โดยปัจจุบันมีการรุกคืบของแบรนด์โรงแรมระดับสากล (International Branded Expansion) Pipeline หลักของหัวหินในปี 2568 คือการเปิดตัวของโรงแรมในเครือแบรนด์ระดับสากล (International Chains) ที่มีความแข็งแกร่งด้านฐานสมาชิก Loyalty Program การเข้ามาของแบรนด์เหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่อการยกระดับมาตรฐานบริการและราคาเฉลี่ยต่อห้องพัก (Average Daily Rate - ADR) โรงแรมใหม่ๆ มักมุ่งเน้นกลุ่ม Upper-upscale และ Luxury เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกสบายและบริการที่เป็นเลิศ ตัวอย่างเช่น การขยายตัวของกลุ่ม Minor Hotels, Marriott, และ Hyatt ซึ่งมีโครงการรีสอร์ทหรูและวิลล่าริมทะเลที่เปิดตัวต่อเนื่อง โครงการเหล่านี้ไม่เพียงแต่เพิ่มจำนวนห้องพัก แต่ยังช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของหัวหินเมื่อเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวริมทะเลระดับโลกอื่นๆ โดยโซนหัวหินจะเป็นโรงแรม 4-5 ดาว เช่น InterContinental, Hyatt Regency, Avani, The Standard, Hilton รวมถึง Branded Residences หลายโครงการ เช่น InterContinental Residences, The Standard Residences โรงแรมหรูสไตล์บูทีคหลายแห่ง ในขณะที่ชะอำจะเป็นโรงแรมขนาดปานกลางถึงรีสอร์ทหรู เช่น SO Sofitel, Veranda Resort, Ace of Hua Hin และ รีสอร์ตติดทะเลขนาดใหญ่ เช่น Dusit Thani Hua Hin, Regent Cha-Am และนอกเหนือจากแบรนด์ยักษ์ใหญ่แล้ว เทรนด์โรงแรมไลฟ์สไตล์และบูทีคดีไซน์ ยังเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยเน้นการออกแบบที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์ (Instagramable Design) เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่และกลุ่มที่มองหาประสบการณ์การเข้าพักที่แตกต่าง โรงแรมไลฟ์สไตล์ยังมักบูรณาการกิจกรรมต่างๆ เช่น เวิร์กช็อปศิลปะ คลาสโยคะ หรือการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ เพื่อสร้างความประทับใจและความรู้สึกเชื่อมโยงกับชุมชน

อย่างไรก็ตามแม้ Pipeline จะดูสดใส แต่ตลาดโรงแรมในหัวหินปี 2568 ก็ต้องเผชิญกับความท้าทาย โดยเฉพาะภาวะการแข่งขันที่รุนแรง (Oversupply) ในบางเซกเมนต์ และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ผู้ประกอบการโรงแรมเก่า (Existing Hotels) จึงมีความจำเป็นต้องลงทุนปรับปรุงรีโนเวทเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและยกระดับมาตรฐาน

ณ ปัจจุบันนี้ หัวหินยังคงเผชิญกับข้อจำกัดที่ส่งผลต่อการดึงดูดนักท่องเที่ยวในระยะยาว เช่น ปัญหาด้านคมนาคมที่ยังไม่มีสนามบินพาณิชย์รองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศโดยตรง ทำให้สูญเสียโอกาสในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วโดยตรงเข้าสู่พื้นที่ และยังคงต้องพึ่งพาการเดินทางผ่านท่าอากาศยานสุวรรณภูมิหรือดอนเมือง ซึ่งเพิ่มเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การจราจรที่ติดขัดจากถนนพระราม 2 และข่าวคราวอุบัติเหตุจากการก่อสร้างหลายครั้งในปี 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่จำกัดการเติบโตของนักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวแม้ว่าหัวหินจะอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ทำให้นักท่องเที่ยวลังเลที่จะเดินทาง โดยเฉพาะในช่วงวันหยุดยาวที่มักจะเกิดอุบัติเหตุหรือมีการก่อสร้างซ้ำซาก ส่งผลให้การเดินทางไม่สามารถคุมเวลาได้ ทำให้นักท่องเที่ยวจำนวนมากตัดสินใจเปลี่ยนเป้าหมายไปสู่จุดหมายปลายทางอื่นที่มีความสะดวกมากกว่าหรือคุ้มค่ากว่า

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางปัจจัยลบเหล่านั้น หัวหินยังมีปัจจัยบวกที่แข็งแกร่งและเป็นจุดแข็งที่ยังคงดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เสมอ ทั้งในเรื่องของบรรยากาศตากอากาศที่เงียบสงบ ความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยวตั้งแต่วิถีชีวิตท้องถิ่น คาเฟ่ ไปจนถึงแหล่งท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติและวัฒนธรรม

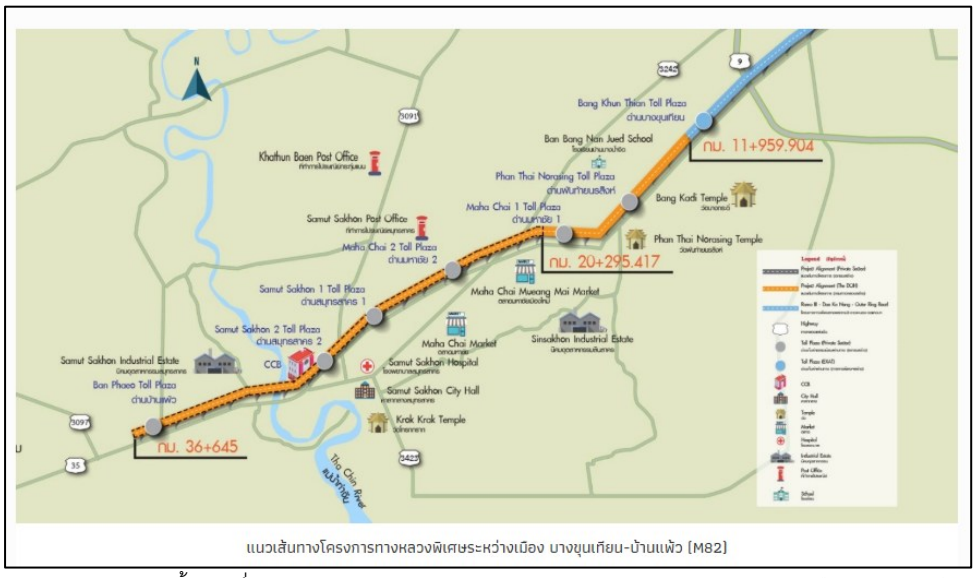
รวมถึงชื่อเสียงในฐานะแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Hub) ที่มีโรงพยาบาลและสปาชั้นนำมากมาย ปัจจัยเหล่านี้หากได้รับการบริหารจัดการอย่างเหมาะสมก็จะกลายเป็นโอกาสสำคัญ

เพื่อแก้ไขข้อจำกัดและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของหัวหิน ภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องเร่งดำเนินการแก้ไขในหลายด้านควบคู่กัน เริ่มจากการเร่งรัดโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมให้แล้วเสร็จตามกำหนดและมีความปลอดภัยสูง รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในการเพิ่มเที่ยวบินเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาคให้มากขึ้น ในส่วนของภาคเอกชน การรีโนเวทและยกระดับมาตรฐานโรงแรมเก่า (Existing Hotels) ให้ทันสมัยและตอบโจทย์เทรนด์การท่องเที่ยวแบบยั่งยืนและ Wellness เป็นสิ่งที่จำเป็น เพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มมูลค่าจากการท่องเที่ยว ควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สร้างประสบการณ์เฉพาะกลุ่ม (Niche Event) เช่น งานดนตรี งานกีฬา หรือเทศกาลศิลปะที่จัดต่อเนื่องตลอดทั้งปี ไม่พึ่งพาเพียงแค่ช่วงหยุดยาว เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้กลับมาซ้ำและขยายวันพักให้ยาวนานขึ้น การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายโดยตรงจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้หัวหินยังคงเป็นจุดหมายปลายทางอันดับต้นๆ ของไทยได้อย่างยั่งยืน

4.2.2.2 ระบบโครงสร้างพื้นฐานและแผนพัฒนา จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

1) <u>โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 82 ถนนกาญจนาภิเษก (ด้านตะวันตก)</u>

<u>สายทางยกระดับบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว (M82)</u>[5]



แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง บางขุนเทียน-บ้านแพ้ว (M82)

โครงการนี้เป็นหนึ่งในโครงการภายใต้ แผนแม่บทการพัฒนาทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองระยะ 20 ปี พ.ศ. 2560 - 2579 ซึ่งจัดว่ามีลำดับความสำคัญสูง มีแนวสายทางเชื่อมต่อกับโครงการทางพิเศษสายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก บริเวณด่านบางขุนเทียนของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ดังนั้น การก่อสร้างโครงการจะเป็นการเติมเต็มโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง รองรับการเดินทางและขนส่งสินค้าระหว่างกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ลงสู่พื้นที่ภาคใต้ของประเทศ สามารถแบ่งเบาปริมาณจราจรบนทางหลวงหมายเลข 35 (ถนนพระราม 2) อีกทั้ง จะเป็นโครงข่ายเส้นทางสำคัญที่ช่วยผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การท่องเที่ยว ตลอดจนส่งเสริมให้เกิดความมั่นคงด้านการคมนาคมขนส่งทางถนนในการเดินทางและขนส่งสินค้าลงสู่พื้นที่ภาคใต้ของประเทศ

แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82) มีจุดเริ่มต้นเชื่อมต่อได้โดยตรงกับโครงการทางพิเศษ สายพระราม 3 - ดาวคะนอง - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตก ซึ่งดำเนินการก่อสร้างโดยการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) และสิ้นสุดที่บริเวณเขตพื้นที่อำเภอบ้านแพ้ว จังหวัดสมุทรสาคร ระยะทางรวมประมาณ 24.6 กิโลเมตร มีด่านเก็บเงินค่าธรรมเนียมผ่านทาง จำนวน 6 แห่ง

โครงการก่อสร้าง มีความคืบหน้างานโยธาและงานระบบ ดังนี้

- งานโยธาแบ่งเป็น 2 ช่วง ได้แก่ งานโยธาช่วงที่ 1 (บางขุนเทียน-เอกชัย) ระยะทาง 8.2 กม. และงานโยธาช่วงที่ 2 (เอกชัย-บ้านแพ้ว) ระยะทาง 16.4 กม. โดยได้ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง ความก้าวหน้าร้อยละ 67.556
- การดำเนินงานและบำรุงรักษา (O&M) อยู่ระหว่างการคัดเลือกเอกชนร่วมลงทุน โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างงานระบบในปี 2568

[5] ที่มา: http://www.doh-motorway.com/

2) <u>โครงการมอเตอร์เวย์ นครปฐม – ชะอำ หัวหิน ระยะทาง 109 กม (M8)</u>[6]



ภาพแสดง ตำแหน่งโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสาย นครปฐม-นราธิวาส ช่วงที่ 1. นครปฐม – ชะอำ

ที่มา : แผนแม่บทและแผนดำเนินงานการพัฒนาระบบโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ระยะ 20 ปี

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม-นราธิวาส (ด่านสุไหงโกลก) (M8) ช่วงที่ 1. สายนครปฐม - ชะอำ เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุ ในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายนครปฐม - ชะอำ (M8) มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี (M81) ที่บริเวณทางแยกต่างระดับนครชัยศรี อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม และมีจุดสิ้นสุดโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 บริเวณ กม. 188 อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี รวมระยะทางประมาณ 109 กิโลเมตร ตลอดเส้นทางประกอบด้วยด่านเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางจำนวน 9 แห่ง รูปแบบการสร้าง เป็นการก่อสร้างทางแนวใหม่ตามมาตรฐานทางหลวงพิเศษ ระยะทาง 109 กม. จำนวน 4 ช่องจราจร เบื้องต้นโครงการฯ แบ่งการก่อสร้างเป็น 2 ช่วง คือ

(1) ช่วงนครปฐม-ปากท่อ (M8) ระยะทาง 61 กม. มีแผนก่อสร้างในปี 2569-2572

ทั้งนี้โครงการฯ ช่วงที่ 1 ถือเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพและมีความจำเป็นเร่งด่วนโดยกรมฯจะเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาเห็นชอบภายในปีภายในปี 2568 เพื่อดำเนินการก่อสร้างงานโยธา ช่วงที่ 1 นครปฐม-ปากท่อ วงเงินประมาณ 44,444 ล้านบาท แบ่งเป็นค่างานโยธา 29,156 ล้านบาท งานระบบ (O&M) 3,000 ล้านบาท และค่าเวนคืนที่ดิน 12,288 ล้านบาท โดยใช้งบประมาณจากการกู้เงินประมาณ 38,000 ล้านบาท มีรายงานข่าวจากกรมทางหลวงระบุว่า หากครม. อนุมัติเห็นชอบช่วงที่ 1 ช่วงนครปฐม-ปากท่อ แล้วจะเริ่มดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์และเวนคืนที่ดินภายในปี 2569 โดยจะเปิดประมูลหาผู้รับจ้างและก่อสร้างภายในปี 2570 ระยะเวลาก่อสร้าง 3-4 ปี คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2574

(2) ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กม.

การก่อสร้างช่วงที่ 2 ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กิโลเมตร (กม.) ในช่วง 4 ปีก่อนยังติดปัญหาการเวนคืนที่ดินจากการคัดค้านของชาวบ้านในพื้นที่บริเวณสวนตาล ขณะเดียวกันหากได้ข้อสรุปแนวเส้นทาง ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนแล้วเสร็จ จะดำเนินการออกแบบรายละเอียดโครงการฯ สำหรับการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน จะใช้รูปแบบ PPP Gross Cost โดยรัฐเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างงานโยธา ขณะที่เอกชนร่วมลงทุนในการติดตั้งระบบดำเนินงานและบำรุงรักษา (O&M) สัญญาสัมปทาน 32 ปี

[6] ที่มา : https://www.thansettakij.com, https://mgronline.com/business/detail/9660000108173

3) รถไฟทางคู่สายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร[7]



ภาพแสดง โครงการรถไฟทางคู่สายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร และ รูปแบบสถานี

ที่มา : Realist Blog, รายงาน EIA รถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม – ชุมพร

ล่าสุด การรถไฟฯ ได้เร่งดำเนินการตรวจสอบความพร้อมของโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงย่านสถานีนครปฐม - ประแจสับหลีก ระยะทาง 1 กิโลเมตร ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งผลการตรวจสอบเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และการรถไฟฯ ได้เปิดใช้งานรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร แบบไร้รอยต่อ ได้ตลอดเส้นทาง รวมระยะทางทั้งสิ้น 421 กิโลเมตร โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการเต็มระบบได้ในปี 2569 ทั้งนี้ รายได้หลักมาจากการจัด ขบวนรถนำเที่ยว โดยขบวนที่ทำรายได้สูงสุดคือ Royal Blossom (28.46 ล้านบาท) และ KIHA 183 (21.58 ล้านบาท)

ส่วนการใช้ระบบทางสะดวกอิเล็กทรอนิกส์ (E-token) ในการเดินรถระหว่างที่มีการติดตั้งระบบอาณัติสัญญาณ ปัจจุบันมีความคืบหน้าแล้ว 61.323% คาดว่าจะใช้งานได้เต็มระบบภายในปี 2568 จะช่วยลดระยะเวลาเดินทางแก่ประชาชน อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับระบบการขนส่ง เส้นทางท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และธุรกิจขนส่งสินค้าอื่นได้ อีกด้วย



ภาพแสดง แผนพัฒนาโครงข่ายรถไฟทางไกล และแผนพัฒนารถไฟความเร็วสูงของไทย

ที่มา : Prop2morrow และ การรถไฟแห่งประเทศไทย

[7] ที่มา : https://www.thaipost.net

สำหรับโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร นับเป็นเส้นทางสำคัญในการเชื่อมต่อการเดินทางลงสู่ภาคใต้ โดยมีการก่อสร้างทางรถไฟใหม่ขนาด 1 เมตร ขนานไปกับทางรถไฟเส้นเดิม เริ่มจากสถานีนครปฐม จังหวัดนครปฐม ผ่านจังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ไปยังสถานีชุมพร จังหวัดชุมพร พาดผ่านพื้นที่เศรษฐกิจและแหล่งท่องเที่ยวของภาคกลางตอนล่าง เช่น ชะอำ หัวหิน และเป็นประตูเชื่อมโยงไปสู่ภาคใต้ นอกจากนี้ โครงการรถไฟทางคู่ยังช่วยสร้างการเติบโตของประเทศได้อีกหลายมิติ สามารถกระจายโอกาสทางสังคม เพิ่มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสู่ภูมิภาค ทั้งในพื้นที่ชนบท เมือง ตลอดจนเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านเข้าด้วยกันได้อย่างไร้รอยต่อ ซึ่งการรถไฟฯ มั่นใจว่าโครงการพัฒนารถไฟทางคู่ครั้งนี้จะมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวของประเทศ ยกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทย และพลิกโฉมระบบคมนาคมขนส่งของประเทศ ให้กลายเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมของภูมิภาคอาเซียนได้อย่างแท้จริง

4) โครงการแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน Hua Hin Airport (HHQ)



ภาพแสดง แผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน

ที่มา : กระทรวงคมนาคม

กระทรวงคมนาคมเร่งพัฒนาสนามบินหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ให้เป็นสนามบินนานาชาติ โครงการนี้มุ่งเน้นการขยายทางวิ่ง ระบบไฟฟ้า และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับเครื่องบินขนาดใหญ่และเที่ยวบินระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของพื้นที่ หนุนการท่องเที่ยวฟื้นตัว

กรมท่าอากาศยาน (ทย.) เร่งดำเนินการตามแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) พร้อมสานต่อโครงการงานก่อสร้างขยายความกว้างทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่งพร้อมระบบไฟฟ้าสนามบิน ให้มีความกว้าง 45 เมตร ตามมาตรฐานขององค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) เพื่อรองรับอากาศยานขนาดและปรับปรุงอาคารผู้โดยสารเพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2567 สนามบินหัวหินมีผู้โดยสารรวมกว่า 75,000 คน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เส้นทางบินข้ามภูมิภาค เช่น เชียงใหม่-หัวหิน-เชียงใหม่ ส่งผลให้ ทย. ศึกษาความเป็นไปได้ของเส้นทางบินเพิ่มเติม เช่น เส้นทางจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือสู่ภาคใต้ หรือภาคเหนือ เพื่อรองรับการเดินทางของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

สำหรับแผนการพัฒนานั้นปัจจุบันดำเนินงาน 2 โครงการ คือ 1.) งานก่อสร้างขยายความยาวทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่ง พร้อมระบบไฟฟ้า โดยขยายความกว้างทางวิ่งผิวแอสฟัลติกคอนกรีตให้มีขนาด 45 เมตร เพื่อรองรับอากาศยานแบบ B737 และ A320 วงเงินลงทุน 239.8 ล้านบาท ปัจจุบันแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการตรวจสอบมาตรฐานของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) และ 2.) งานก่อสร้างอุโมงค์ถนนและขยายพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง บริเวณหัวทางวิ่ง 16 เนื่องจาก กพท.ได้ตรวจพบข้อบกพร่องด้านความปลอดภัย บริเวณพื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง และพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (RESA) โดย ทย. ได้ของบประมาณเมื่อปี 2566 วงเงิน 300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขอความเห็นชอบจากสำนักงบประมาณ คาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาได้ภายในเดือนธันวาคมนี้ เริ่มดำเนินงานตามสัญญาได้ในเดือนมกราคม 2568 และสิ้นสุดสัญญาในเดือนเมษายน 2569

ท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ที่ ต.บ่อฝ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และลานจอดเครื่องบิน 11,000 ตร.ม. รองรับเครื่องบินแอร์บัส A320 ได้ 3 ลำ และรองรับผู้โดยสารได้ 300 คนต่อชั่วโมงในอนาคต สนามบินหัวหินจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการบินระดับภูมิภาค ส่งเสริมเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการลงทุนในพื้นที่หัวหิน-ชะอำ พร้อมเชื่อมโยงกับโครงการ “Thailand Riviera 4 Plus 2” ที่ครอบคลุม 6 จังหวัดชายฝั่งทะเล เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภูมิภาค ประกอบด้วย ประกอบด้วย จ.สมุทรสาคร จ.เพชรบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ จ.ชุมพร จ.ระนอง และ จ.สุราษฎร์ธานี[8]

[8] ที่มา : https://www.prachachat.net/tourism/news-1717794

5) <u>แผนแม่บทแนวทางพัฒนาการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera และ ถนนเลียบชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย</u>[9]



ภาพแสดง แผนโครงการลงทุนเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยว Thailand Riviera

ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ และ การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

แนวทางพัฒนาการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ยึดรูปแบบท่องเที่ยวโดยใช้รถยนต์และรถไฟ รวมถึงเลนจักรยานเพิ่มเติมสำหรับการท่องเที่ยวเชิงกีฬา รวมถึงพัฒนาเส้นทางการคมนาคมขนส่งที่มีคุณภาพและมาตรฐาน เพื่อดึงนักท่องเที่ยวให้เข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้อย่างสะดวก สำหรับแผนพัฒนาเส้นทางคมนาคม หากเสร็จสิ้นสมบูรณ์ จะมีจุดเริ่มต้นของโครงการตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการ เลาะไปตามชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย ไปไปจนถึงจังหวัดนราธิวาส มีระยะทางรวมประมาณ 1,500 กิโลเมตร

โดยระยะแรกของการพัฒนาถนนเลียบชายทะเลฝั่งตะวันตก หรือ Thailand Riviera ระยะแรกประกอบไปด้วย 5 จังหวัด คือ จังหวัดสมุทรสงคราม เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งเป็น ส่วนหนึ่งของโครงข่ายถนนเลียบชายฝั่งทะเล (Scenic Route) ของกรมทางหลวงชนบท เนื่องจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มองว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในพื้นที่เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ปีละ 5-6 ล้านคน แล้วจบทริป ไม่เดินทางต่อไปจนถึงพื้นที่ภาคใต้ตอนล่าง จึงมีแนวติดขยายพื้นที่หัวหิน - เพชรบุรี ให้เป็นจุดต้นทาง

เริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างสายทางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 จนกระทั่งโครงการดังกล่าวได้ผ่านมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2561 มีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวและกระจายรายได้จากเมืองหลักสู่เมืองรองที่อยู่แนวชายฝั่งอ่าวไทยฝั่งตะวันตก 4 จังหวัด คือ เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพเทียบเท่าในต่างประเทศได้ โดยใช้ชื่อโครงการว่า ไทยแลนดริเวียร่า เนื่องจากต้องการยกระดับให้เทียบเท่ากับเมืองชายทะเลอย่างในประเทศฝรั่งเศสและประเทศอิตาลี

ถนนเลียบชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย มีความสำคัญในการขนส่งทางบกเพื่อใช้เลี่ยงการจราจรติดขัดในถนนเพชรเกษม ช่วงแยกวังมะนาว-เพชรบุรี และเพชรบุรี-ชะอำ หลังจากโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่-ชะอำ (มอเตอร์เวย์อ่าวไทย) ได้ล้มเลิกไป กรมทางหลวงชนบทจึงได้เข้าฟื้นฟูถนนสายนี้เพื่อใช้เป็นทางท่องเที่ยวเลี่ยบอ่าวไทย โดยแบ่งเป็น 4 ระยะ ประกอบด้วย

(1) ระยะที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดชุมพร มีระยะทางประมาณ 514.616 กิโลเมตร แบ่งเป็น 42 โครงการ ดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2562 - 2566 ปัจจุบัน ณ ปี 2567 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์

(2) ระยะที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช และจังหวัดสงขลา อยู่ระหว่างการทบทวนแนวของเส้นทาง และศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2565 - 2570

(3) ระยะที่ 3 แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ (1) ช่วงที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดสมุทรสงคราม (3 สมุทร) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 – 2571 (2) ช่วงที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ตะนาวศรี) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 - 2571

(4) ระยะที่ 4 ช่วงระหว่างจังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานี และจังหวัดนราธิวาส อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในปี พ.ศ. 2566 - 2567
และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2569 - 2573

[9] ที่มา : Wikipedia, ฐานเศรษฐกิจ www.thansettakij.com/content/266989, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.1.1 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWAเข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินกองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม SPWPF เนื่องจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF ในเวลาต่อมากองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีการเข้าทำสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

5.1.2 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตามแต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาประกันภัย แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับอย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

5.1.3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า เป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ หากมีกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญาจะทำให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่า และหากมีการผิดนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป จะเป็นเหตุให้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าดังกล่าวหากเกิดเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้เป็นการล่วงหน้าและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือครบถ้วนตามกำหนดในสัญญา เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ (SRIPANWA) และหากมีกรณีการผิดนัดชำระค่าเช่าเกิดขึ้นซึ่งนำไปสู่กรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วนั้นจะเกิดผลกระทบที่ตามมาในหลายประเด็นด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระทั้งหมดจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ รวมถึงการส่งมอบทรัพย์สินคืนในสภาพที่พร้อมใช้งาน ซึ่งอาจเกิดความล่าช้าในกระบวนการส่งมอบหรือโอนย้าย

สิทธิในการบริหารจัดการกลับคืนสู่กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงกองทรัสต์จะต้องสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งอาจใช้เวลานาน และทั้งหมดนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนการดำเนินการที่สูง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาว

5.1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม การประกอบกิจการจึงจำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตที่สำคัญจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ดังนั้นกองทรัสต์จึงต้องจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินจากผู้เช่าที่มีคุณสมบัติและมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้การดำเนินกิจการโรงแรมดำเนินต่อไปได้ รวมถึงใบอนุญาตอื่นๆที่เกี่ยวข้อง หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินกิจการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาวได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาโดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาคู่สัญญารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตการประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อ
ผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

5.1.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างๆ หรือ การออกตราสารหนี้ (หุ้นกู้) กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าหลักหรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

5.1.6 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

5.1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR และระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นบริษัทแม่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ ซึ่ง CIR มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตาก

อากาศ ซึ่งในอนาคต CIR อาจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการของ CIR ซึ่งถูกพัฒนาบนที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินใกล้เคียงที่ดินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ สัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) อีกทั้ง SPM ยังมีรายได้จากธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Villa Rental Management, Pool Villa Rent Back) ในส่วนของ SPM1 และ SPM3 จาก CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ SPM จากการเช่าและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทรัสต์ทั้งหมด

5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

5.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดียวคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งสำหรับส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แบบระยะสั้นที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า

ทั้งนี้จะแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าแบบระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)) หรือเป็นสัญญาระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามกองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

5.2.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

5.2.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้นทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

5.2.5 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แต่ละอาคารจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ SRIPANWA เห็นว่าเหมาะสม

ซึ่งด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) โดยปกติจะไม่มีการหยุดการดำเนินกิจการทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ แต่จะเป็นลักษณะการปิดปรับปรุงเป็นหลัง ๆ ซึ่งการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัง ๆ นี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ดี การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM ประกอบกับการมีอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอน ที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ในส่วนของอาคารโรงแรม The Habita และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม ถ้าหากมีการซ่อมแซมอาจต้องดำเนินการปิดปรับปรุงเป็นโซนให้บริการในแต่ละอาคาร หรือทั้งชั้น หรือทั้งอาคาร หรือทั้งสองอาคาร (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ SPM เป็นการดำเนินการตามปกติธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคารและสำหรับ SPM2 ส่วนของบ้านพักตากอากาศ X29 ต้องดำเนินการปิดปรับปรุงทั้งหลัง ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สิน นี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ดี การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM และ การที่ SPM จะดำเนินการเปิดบัญชีของ SPM โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่าง SPM และ กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ทั้งนี้ SPM จะนำเงินสำรองข้างต้นเข้าบัญชีตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะไม่กระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระนั้นอ้างอิงจากความสามารถในการจัดหารายได้จากทรัพย์สิน ซึ่งได้คำนึงถึงการสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว

5.2.6 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทาง ลบของสภาวะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อ

วินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

5.2.7 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการศรีพันวา

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม และบ้านพักตากอากาศที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา โดย CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ CIR

และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ก็จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการเช่นกัน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 5 งาน 38 ตารางวา โดย บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (“IUD”) ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ IUD

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ CIR และ IU D ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของโครงการซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย และ CIR หรือ IUD ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนตามข้อตกลงดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CIR หรือ IUD ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม โดย CIR หรือ IUD เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

5.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่นอาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

5.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

5.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ SRIPANWA ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่า มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

5.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาซื้อขายดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยทรัสต์ ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ SRIPANWA

5.3.5 ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบ SRIPANWA กับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ หลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่าง ๆ ที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

5.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

5.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA

5.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอน

สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ SRIPANWA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

5.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

5.3.10 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์ SRIPANWA

5.3.11 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ แผ่นดินไหว อุทกภัย อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

อย่างไรก็ตามในช่วงที่มีการระบาดของโรคโควิด-19 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพียงรายเดียว และการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามประมาณการณ์ที่คาดไว้ ทำให้กองทรัสต์จะต้องพิจารณาร่วมกับทรัสตีในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือต่อผู้เช่าทรัพย์สิน แม้ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดจะคลี่คลายลง และภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมจะเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากธุรกิจของผู้เช่าและทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงและสูญเสียสภาพคล่องอย่างหนักในช่วงวิกฤตที่ผ่านมา ทำให้ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินอาจจะยังคงไม่สามารถกลับมาอยู่ในระดับที่คาดหวังหรือเทียบเท่ากับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดได้ ปัจจัยดังกล่าวจึงยังคงเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่า และอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

5.3.12 ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

การเกิดภัยสงครามหรือความขัดแย้งในระดับภูมิภาค เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ในหลายมิติ เช่น ในเรื่องการอุปโภคบริโภค จำนวนการท่องเที่ยวจากประเทศคู่ขัดแย้งหรือพื้นที่ใกล้เคียงลดลง หรือหลีกเลี่ยงการเดินทางระยะไกล (Long-Haul Travel) เนื่องจากกังวลด้านความปลอดภัย หรืออาจมีการปิดน่านฟ้าในบางพื้นที่ ส่งผลให้สายการบินต้องปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมเชื้อเพลิงและใช้เวลาการเดินทางนานขึ้น ต้นทุนการเดินทางสูงขึ้น ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อนักท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ลดลง ซึ่งจะมีผลต่ออัตราการเข้าพักและรายได้ของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ และหากภัยสงครามดังกล่าวมีระยะเวลายาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีการฟื้นตัวช้าลง

6. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

- ไม่มี -

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 3,097,722,025.60 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท

ทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,097,722,025.60 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	279,064,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อ ชำระเต็มมูลค่า และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยทรัสต์	11.1004 บาท/หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	12.7343

8.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	4.98
ราคาสูงสุดของปี 2568	5.50
ราคาต่ำสุดของปี 2568	4.40
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	1,389.74 ล้านบาท

หมายเหตุ : ข้อมูลจาก SETSMART ซึ่งเป็นข้อมูลที่รวมการซื้อขายนอกเวลาทำการ เก็บข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

8.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน	จำนวนเงินที่ลด (ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงิน	หมายเหตุ
1	13 มีนาคม 2560	0.2117	27 มีนาคม 2560	ลดทุนเนื่องจากการแปลงสภาพ จาก SPWPF เป็น SRIPANWA REIT

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

ชื่อหุ้นกู้ที่ออก	SPWRT268A
ชนิดหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยหุ้นกู้ชื่อ "หุ้นกู้มีประกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
อายุหุ้นกู้	3 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน
วันที่ออกตราสาร	10 สิงหาคม 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอน	10 สิงหาคม 2569
มูลค่าหุ้นกู้	574.7 ล้านบาท
การไถ่ถอนก่อนกำหนด	ผู้ออกหุ้นกู้สามารถใช้สิทธิชำระคืน หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดเริ่มจาก (และรวมถึง)

ชื่อหุ้นกู้ที่ออก	SPWRT268A
	วันที่ 10 สิงหาคม 2567
หลักประกัน/ผู้ค้ำ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงแรม Habita และอาคารห้องพัก X-29 ภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา” มูลค่าประเมิน 1,145 ล้านบาท (วันที่ประเมิน 1 ส.ค. 2566) โดยผู้ออกหุ้นกู้จะต้องดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนทั้งหมดไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่า ตลอดอายุหุ้นกู้
อันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือทั้งผู้ออกตราสารและตราสาร

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
4	บริษัท พรีเมียร์ เน็ทเวอร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด	7,000,000	2.51
5	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	5,978,300	2.14
6	น.ส. ขจีวรรณ ประทีปพิชัย	4,200,000	1.50
7	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	3,500,000	1.25
8	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.25
9	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.22
10	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด(มหาชน)	3,401,315	1.22
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	160,894,982	57.66
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	118,169,018	42.34
	รวม	**279,064,000**	**100.00**

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนระหว่างรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร โดยดำเนินการตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด อ้างอิงจากประกาศ สร.26/2555 และ หนังสือเวียนของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท-3.(ว) 2/2564 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วย รายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้
3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นโดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เช่น กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) ผลต่างรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน ผลต่างค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายการอื่นๆที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด ทั้งนี้กองทรัสต์สามารถหักสำรองสูงสุดได้ไม่เกินกว่ากำไรสุทธิของปี 2569

8.4.2 เงื่อนไข ข้อจำกัด และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สช. 29/2555 แล้วแต่กรณี โดยการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน มีเงื่อนไข ข้อจำกัดอื่น ๆ ตามแนวทางของ ก.ล.ต. และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอยแทนนั้น
3) กองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4) กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว จะต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่ สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด และจะต้องเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านตลาดหลักทรัพย์ ในการประชุมสามัญประจำปี และ แจ้งให้สำนักงานก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
5) ข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน และการจัดการกับประโยชน์ตอบแทน
ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
6) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชี มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

8.4.3 การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

8.4.3.1 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง	2562	2563	2564	2565	2566	2567	2568	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.5000	-	-	-	0.3584	0.5432	0.4404	3.3369
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-	-	-	-		-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	-		0.2117

8.4.3.2 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568	10 มิถุนายน 2568	20,008,888.80	0.0717
1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568	10 กันยายน 2568	15,013,643.20	0.0538

รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568	9 ธันวาคม 2568	16,604,308.00	0.0595
1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568	26 มีนาคม 2569	71,272,945.60	0.2554
รวม		**122,899,785.60**	**0.4404**

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 230.51 ล้านบาท รวมรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 6.0 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 236.51 ล้านบาท กองทรัสต์ได้คำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วดังนี้ การชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวน 100 ล้านบาท เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดตามเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทำให้มีผลกำไร ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดและสัญญาก่อตั้งทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2568 เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 122.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.4404 บาทต่อหน่วย

9. โครงสร้างการจัดการกองทรัสต์

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท และเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000,000 หุ้น โดยมีจำนวนมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 และปัจจุบันได้รับการต่อใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2569 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.98)
รายชื่อกรรมการ	1. นางวิไล อินทกูล 2. นายวรสิทธิ อิสสระ 3. นายไทรมั่น ลัญฉน์ดี 4. นายสงกรานต์ อิสสระ 5. นายกลินท์สุรวงศ์ บุนนาค 6. นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสงกรานต์ อิสสระ นายวรสิทธิ อิสสระ นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ นางวิไล อินทกูล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

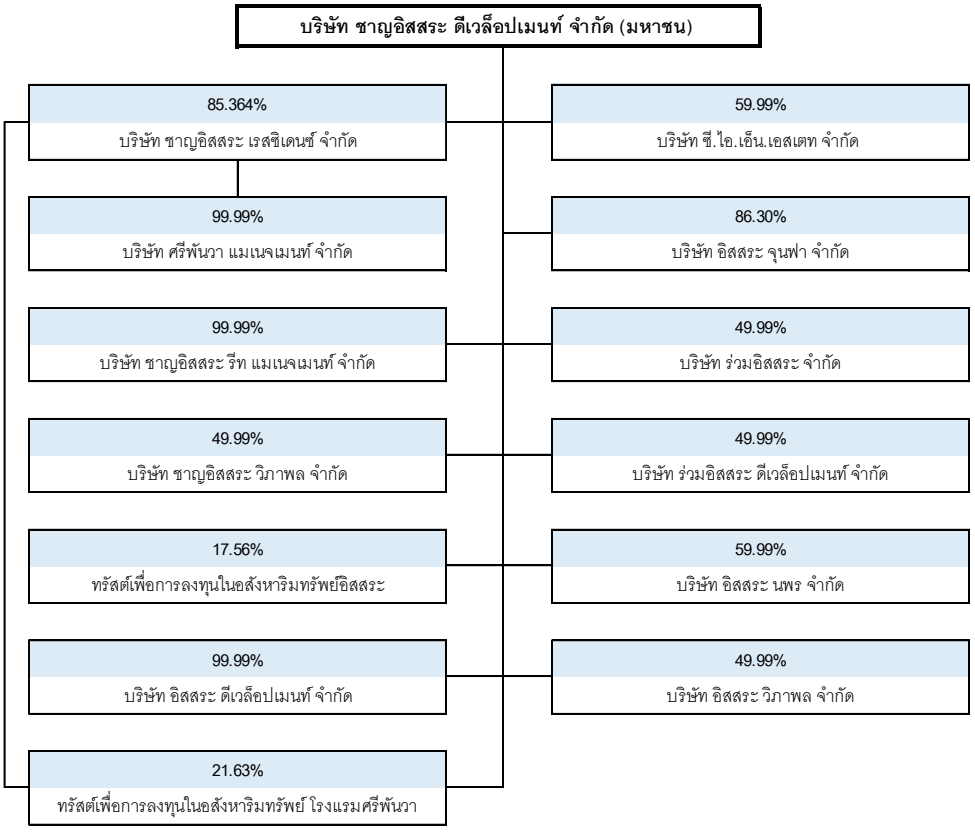
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	1,999,960	99.9998
นายวรสิทธิ อิสสระ	20	0.0001
นางวิไล อินทกูล	20	0.0001
รวม	**2,000,000**	**100.00**

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

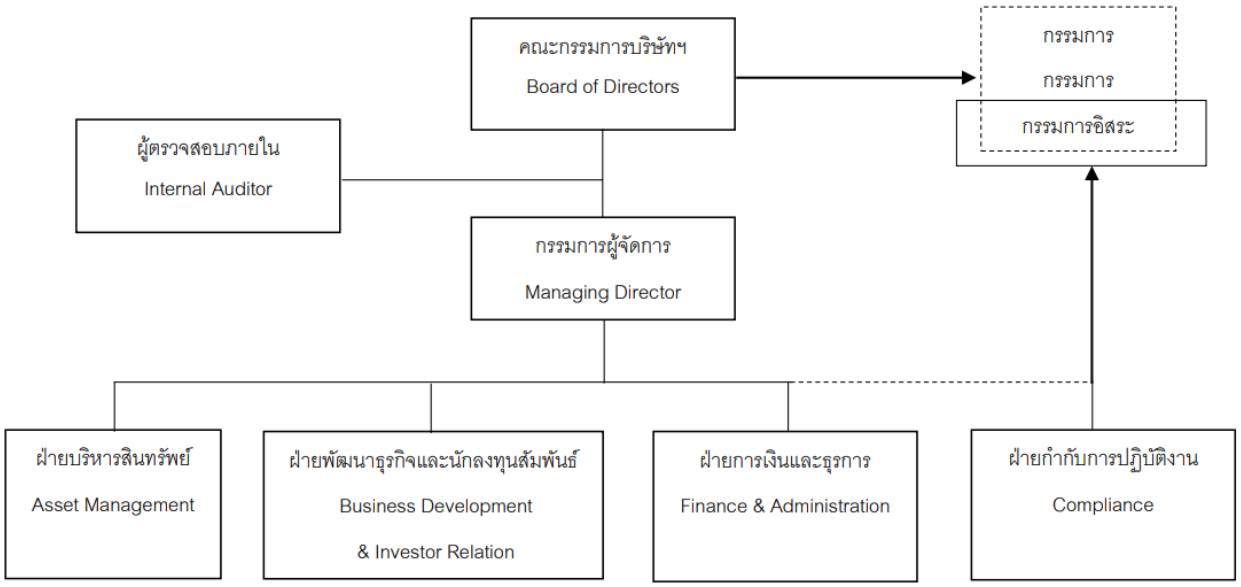


9.1.3 โครงสร้างการจัดการ

9.1.3.1 โครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการและฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



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

9.1.3.2 คณะกรรมการบริษัทฯผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ ที่ สช. 29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 (สอง) ท่าน (โดยไม่ใช่กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือ ผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายวรสิทธิ อิสสระ 	ประธานกรรมการ	• ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland • ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management School • ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, U.S.A. • ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland • ประกาศนียบัตร, Santa Fe College, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Saddle Brook preparatory School, U.S.A. • ประกาศนียบัตร, Bradfield College, England • ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK	• ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ นพร จำกัด • กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด
นางวิไล อินทกุล 	กรรมการ	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	• กรรมการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายไทรมัน ลัญฉน์ดี 	กรรมการอิสระ	• DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK • MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK • BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK	• กรรมการอิสสระ บริษัท ชาญ อิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
นายสงกรานต์ อิสสระ 	กรรมการ	• ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, Indiana University Bloomington, U.S.A. • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551 • ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาด ทุน (วตท.10)	• กรรมการ บริษัท ชาญ อิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ชาญ อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • ประธานกรรมการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด • รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด • ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด • กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท นารายณ์ร่วมพิพัฒน์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ชะอำ ร่วมทุน จำกัด • กรรมการ บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอตี้ จำกัด

ชื่อ	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน
นายกลินท์ สุรวงศ์ บุนนาค 	กรรมการอิสระ	• Master's degree / Tourism and hospitalities management Buckingham University	• กรรมการ บริษัท ตวันนาโฮเต็ล จำกัด • กรรมการ บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด • กรรมการ บริษัท โคดากะ จำกัด • กรรมการ บริษัท สุรวงศ์วิวัฒน์ จำกัด • กรรมการ บริษัท วายซีเอช ดีสทริบิวชั่น (ประเทศไทย) จำกัด • กรรมการ บริษัท ตวันนาสโตลเลน จำกัด • กรรมการ บริษัท สุรวงศ์โฮลดิ้ง จำกัด • กรรมการ บริษัท เค.เอส.ตวันนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด • กรรมการอิสสระ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ 	กรรมการ	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์ • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • CGR Workshop: Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย • หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย • ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	• กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาและบริหารโครงการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการร่วมทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ นพร จำกัด • กรรมการ บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด • กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด • กรรมการ,กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด

<u>บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ</u>

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ 2 ท่าน ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

1) <u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ</u>

ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.1) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

1.2) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ

1.3) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

1.4) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

1.5) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

1.6) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือกเสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น

1.7) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ

1.8) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

1.9) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

2) <u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์</u>

2.1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2.2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

2.5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

2.6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสตี ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

2.7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์

2.8) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.9) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ

2.10) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี

2.11) พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

2.12) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

2.13) พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.14) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

2.15) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน

2.16) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

2.17) พิจารณาอนุมัติการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีพบปะกับผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยตรงหรือด้วยวิธีการใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตามหลักเกณฑ์และภายในระยะเวลาที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

กรรมการอิสระ บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

1) <u>บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการอิสสระ</u>

1.1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกต และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

1.3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง

1.4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

1.5) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงานประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

1.6) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

2) <u>คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสสระ ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ฯ</u>

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

2.1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2.2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

2.4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

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

2.6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

2.7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

2.8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

2.9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

2.10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศโดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต

2.11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

9.1.3.3 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ

1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัทฯ จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและ

ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ

2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

9.1.3.4 การบริหารจัดการ หน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของบริษัทฯ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

1) <u>ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)</u>

- จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุม ตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ การดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

2) <u>ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)</u>

- จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วย

- จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
- จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ
- จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

3) <u>ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)</u>

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

4) <u>ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)</u>

- ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ ควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการใช้ข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

9.1.3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)

กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
6) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
7) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
8) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
9) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสตีดำเนินการต่อไป
10) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
11) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
12) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์
13) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
14) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
15) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
16) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

9.1.3.6 รายชื่อบุคลากรการบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ 	ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์	• ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	• ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี • ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก • ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามสัญญาเช่าได้ • ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน • เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน • ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปีการพิจารณาจัดทำประกันภัย ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์ 	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ	• ปริญญาโท (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม • ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี • จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้าน บ้านพักตากอากาศและโรงแรม • การจัดทำงบประมาณของบริษัท และประมาณการทางบัญชีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง • การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกันกับทะเบียนทรัพย์สิน
นายฐิติธรรม หลอมทอง 	เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานอาวุโส	• ปริญญาโท นิติศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	• ประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมายและสถาบันการเงิน มากกว่า 5 ปี • จัดทำร่างสัญญารวมทั้งการทำสัญญาและข้อตกลงต่าง ๆ ที่บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก • ตรวจสอบการปฏิบัติของฝ่ายงานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง	ประวัติการศึกษา	ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
นางสาวเมทิกา ธัญญานิตย์ 	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	• ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาสถาปัตยกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง	• ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี • ประสบการณ์ด้านการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า บ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม รวมถึงสินค้าและบริการอื่นๆ และบริหารจัดการสินทรัพย์และทรัพยากรให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุนสูงสุด • ประสบการณ์ด้านการดูแลประสานงานโปรเจคท์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทร่วมทุน (Joint Venture) • ดำเนินการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม • จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ • ดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินรวมถึงจัดทำและตรวจสอบทะเบียนทรัพย์สินร่วมกันฝ่ายบริหารสินทรัพย์และฝ่ายการเงิน • จัดทำและเผยแพร่ข่าวสารของกองทรัสต์แก่ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนด
นางสาวสุพิชชา พิผ่วนนอก 	เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายการเงินและธุรการ	• ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยรามคำแหง • ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	• ประสบการณ์ทำงานในสายด้านการเงิน การบัญชี มากกว่า 5 ปี • ประสานงานภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา • จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางด้านการเงินและบัญชี ดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงิน และเอกสารอื่น ๆ ที่สำคัญภายในบริษัท
นางสาวณัฐธิดา พิมพ์พงษ์ 	เจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและธุรการ	• ปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิต ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยนเรศวร	• ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 3 ปี • ประสานงานภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสตีโดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1) <u>หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ</u>

(1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตาม

สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจ ฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

(3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

(4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ

(5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์

(7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) <u>หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล</u>

(1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(2) เปิดเผยให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน

(3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

(4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใด ตามที่ทรัสตี หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

(5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(7) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two – way Communication) ให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสตี และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

3) <u>หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</u>

(1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

(3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

(5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

(7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

4) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(1) ประสานงานกับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

(4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี

(5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

(6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ

(7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

5) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสตีไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีนั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสตีเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสตี หรือทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

6) หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มิใช่ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา

(2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

7) การให้ความร่วมมือแก่ทรัสตี

(1) บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสตีประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสตีร้องขอ เพื่อให้ทรัสตีสามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(2) ทรัสตีจำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสตีสามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสตีต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสตี ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดส่งข้อมูล หรือเอกสารให้แก่ทรัสตี เพื่อรับทราบ เห็นชอบ หรือพิจารณาอนุมัติ ตามประเภทข้อมูล/เอกสาร และตามระยะเวลาในการจัดส่งข้อมูล โดยจะต้องปฏิบัติตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่ได้ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

9.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) **<u>เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</u>**

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

(1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ

(2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติอปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และ/หรือ

(3) การให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับต่ออายุการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ สช. 29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน

1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์

1.4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน

1.5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือการชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทรัสตีเห็นว่าส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

1.7) ทั้งนี้ วิธีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2) **<u>การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์</u>**

2.1) <u>การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์</u>

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสตีให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสตี โดยในระหว่างที่ทรัสตียังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.2) <u>หน้าที่ภายหลังการลาออก</u>

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตาม ให้แก่ ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสตีร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(2) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

2.3) <u>วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่</u>

ให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสตีไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

9.1.6 การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ปัจจุบันเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ จำนวน 2 กองทรัสต์ ประกอบด้วย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ISSARA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดสำหรับใช้เป็นสำนักงาน และห้องชุดเพื่อการพาณิชยกรรม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับ ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือกองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศ สช. 29/2555 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นในรูปแบบที่ผิดไปจากหลักเกณฑ์และประกาศที่อ้างถึง

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

9.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสตี)

9.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสตี

ชื่อทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	(1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99.99 (2) ผู้ถือหุ้นรายย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสตี	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2566
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
Website	www.scbam.com

9.3.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

หน้าที่

1) ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความ ชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

2) ทรัสตีมีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสตีต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3) ทรัสตีมีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลอื่น

4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสตีเข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสตีมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

5) ทรัสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตีจะต้องดำเนินการตามที่ สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

8) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ

9) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี

10) ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสตี ในกรณีทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่

11) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.2 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า

11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี

11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย

12) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 9.3.2 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและ

ประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่

13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

13.2) การทำธุรกรรมที่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี

13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้

13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่งให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสตีเป็นการส่วนตัวไม่ผูกพัน กองทรัสต์

14) ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.3.2 (13) ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

14.3) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสตีในกรณีดังกล่าวได้

15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี หากทรัสตีรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสตีรายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสตีรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายที่ต้องรับผิด

15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสตีรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 9.3.2 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสตีต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสตีมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสตีมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพยสิทธิหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่จำต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสตี ให้ทรัสตีมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

17) ห้ามมิให้ทรัสตีใช้สิทธิตามข้อ 9.3.2 (16) จนกว่าทรัสตีจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

18) ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสตีต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสตีอาจขอความเห็นชอบจาก

สำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสตีได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสตีไม่จำต้องรับผิดตามวรรคหนึ่ง

19) ทรัสตีมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสตีดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 9.3.2 (19) (19.1) ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

20) ทรัสตีมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่

20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสตีมีหน้าที่ ดังนี้

21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

22) ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสตีคำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์

23) ทรัสตีมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสตีมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

24) ทรัสตีต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์

25) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสตีหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสตีมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9.4 คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

- ไม่มี -

9.5 ข้อมูลติดต่ออื่นๆ

1) ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ที่อยู่ : อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 22-27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทร แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02 034 0000

2) นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 02 009 9000

3) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 02 643 8223

<u>ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</u>

ชื่อ : บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 2 อาคารสีลมเอจ ชั้นที่ 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076 ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02 114 3827

4) นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อ : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 02 495 9521

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์กับผู้ถือหน่วย บริษัทได้จัดให้มีคู่มือในการปฏิบัติงาน และระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามแนวกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกเหนือจากนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่มีอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่ากองทรัสต์มีการดำเนินกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กฎระเบียบที่มีการเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต
โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทุกรายอย่างเท่าเทียม

10.1.1 การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด จะดำเนินการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

1) **<u>ขั้นตอนการดำเนินการกำหนดนโยบายกองทรัสต์</u>**
   (1) คณะกรรมการบริษัทฯ ให้กรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์แก่กรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสม ความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
   (2) กรรมการผู้จัดการจะกำหนดแผนการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยอ้างอิงตามกรอบนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด และดำเนินการให้แต่ละฝ่ายงานนำไปวางแผนการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
   (3) เมื่อฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ได้จัดทำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องแล้ว (ซึ่งรวมถึง แนวทางปฏิบัติสำหรับการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) และ แผนรองรับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง (Business Continuity Plan)) ฝ่ายงานจะนำเสนอแผนดังกล่าวต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อไป
   (4) เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานดังกล่าวแล้ว ฝ่ายงานต่าง ๆ จะนำแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานไปปฏิบัติ และรายงานผลการปฏิบัติงานต่อกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

2) **<u>นโยบายและการดำเนินการนโยบายหลักของกองทรัสต์</u>**

2.1) <u>นโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</u>

บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการสรรหาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศที่มีศักยภาพในการดำเนินการธุรกิจและให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารจัดการลงทุน และนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิผลและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.2) <u>นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</u>

คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาอนุมัติโครงสร้างเงินทุน ซึ่งรวมถึงวิธีการระดมทุน การก่อภาระหนี้ รวมทั้งแนวทางในการชำระคืนเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อภาระหนี้ และจัดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปัจจัยภายนอกต่าง ๆ และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะพิจารณาจากแหล่งเงินทุน ซึ่งอาจพิจารณาใช้แหล่งใดแหล่งหนึ่งหรือหลายแหล่งรวมกัน ดังต่อไปนี้

(1) เงินทุนหมุนเวียน
(2) การกู้ยืมเงิน การออกหุ้นกู้ หรือการก่อภาระหนี้อื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน โดยจะพิจารณาถึงกระแสเงินเงินสดในการชำระคืนเงินกู้ และดอกเบี้ย

(3) การระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.3) นโยบายการบริหารการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการสอบทาน ทบทวน และแก้ไขปรับปรุงคู่มือดังกล่าวให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไป และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในการทำธุรกรรมการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย รวมถึงควบคุมดูแลให้กองทรัสต์มีการปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

10.2 คณะกรรมการชุดย่อยของกองทรัสต์

- ไม่มี –

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุมผู้จัดการกองทรัสต์

1) การประชุมคณะกรรมการ

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 (สี่) ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

2) วาระที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

3) วาระที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ

4) องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ ด้วยเช่นกัน

โดยจะมีวาระปกติในการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล
วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
วาระที่ 5 พิจารณาเรื่อง อื่น ๆ (ถ้ามี)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนนและสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการประชุม โดยบริษัทจะจัดทำบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการ (Minutes of Meeting) เป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาของเอกสารดังกล่าวในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกสำหรับ

กรรมการและผู้เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ ทั้งนี้ การประชุมคณะกรรมการบริษัทอาจจัดการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมา ยที่เกี่ยวข้องกำหนดก็ได้

10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ พิจารณารับรอง พิจารณาอนุมัติในการดำเนินงานของบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

1) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับรอง
   - 1.1) การรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
2) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
   - 2.1) ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
   - 2.2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนงาน งบประมาณ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
   - 2.3) แนวทางในการลดความเสี่ยง ที่เกิด อาจเกิด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
   - 2.4) ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ อันได้แก่ ฝ่ายการเงินและธุรการ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ รวมถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
   - 2.5) ข้อจำกัดของระบบการควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการรายงานความคืบหน้าในการแก้ปัญหา
   - 2.6) ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก
3) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
   - 3.1) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ ประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น
   - 3.2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลของกองทรัสต์
   - 3.3) งบการเงินระหว่างกาล งบการเงินประจำปี ของกองทรัสต์
   - 3.4) รายการระหว่างกัน หรือ รายการใด ๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของ กองทรัสต์
   - 3.5) ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของกองทรัสต์ แต่อยู่นอกเหนืองบประมาณของกองทรัสต์
   - 3.6) การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ วาระการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
   - 3.7) เรื่องอื่นใดที่ต้องพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
   - 3.8) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

10.4 การลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยถือหุ้นผ่านบริษัทเข้าลงทุน

- ไม่มี -

10.5 การลงทุนในทรัสต์อื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- ไม่มี –

10.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

10.6.1 แนวทางการป้องกันการล่วงรู้และใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน ดังนี้

1) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้
   - (1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
   - (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

(4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

(5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

2) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ

เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัทฯ จัดการอยู่นั้นอยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้

(1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลที่ตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป

(2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

3) ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ข้างต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก WL และ/หรือ RL ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1) หรือ 2) แล้วจัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่

(1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่

- บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

4) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน

(2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อคกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

5) การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯจัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(2) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

(3) ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

6) การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

(1) เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์

(2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

7) การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสตีจะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่าย ต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

10.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.7.1 นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน ได้แก่ อาคารโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้อง สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ บ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อเป็นร้านค้า ร้านอาหาร สปา และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุน ดังนี้

10.7.1.1 การลงทุนโดยทางตรง

1) กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.

1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ 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 ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณาว่ามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้

5.1) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ค.

5.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้า ลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(2) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล

(3) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm)

6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

7) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

8) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติ เสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

10.7.1.2 การลงทุนโดยทางอ้อม

1) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นที่ออกโดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้าของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

2) กองทรัสต์ SRIPANWA อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทตาม (1) ผ่านการถือตราสารหนี้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงิน โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย

3) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA โดยทางอ้อมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

3.1) มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อม ทั้งในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA และในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น ดังนี้

(1) การประเมินมูลค่าในชั้นของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1 (5) โดยให้คำนึงภาระภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย

(2) การประเมินมูลค่าในชั้นของบริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นตามข้อ 10.7.1.2 (1) และข้อ 10.7.1.2 (2) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.1.1 (5)

3.2) มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่บริษัทที่กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้ถือหุ้นได้ลงทุนไว้ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

(1) ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม

(2) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล

3.3) ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการลงทุนในตราสารหนี้หรือสัญญาที่ถือเป็นการลงทุนโดยทางอ้อมตามข้อ 10.7.1.2 (2) ต้องมีการประเมินมูลค่าตราสารหรือสัญญาดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ใน 10.7.1.2 (3.2) ด้วย

3.4) ผู้ก่อตั้งทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงิน จะพิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์ก็ได้

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติเป็นไปตามดังที่กล่าว สำนักงาน ก.ล.ต. มีอำนาจประกาศกำหนดมาตรการหรือกลไกที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีขึ้นได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ ประกาศที่เกี่ยวข้อง

10.7.2 กระบวนการตัดสินใจในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยขั้นตอนในการดำเนินงานมีดังนี้

10.7.2.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

(1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการในระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง

1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.

1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครอง ประเภท น.ส. 3 ก.

1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์

(2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.6.2 และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

(3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้อ 2) แล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการลงทุนและ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตีว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.7.2.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

เมื่อบริษัทฯ พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

(1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

2.1.1) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หรืออัตราการเข้าพักกรณีโรงแรม (Occupancy Rate) ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

2.1.2) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต

2.1.3) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และ อุปทาน (Supply) ในตลาด

2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุดต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น

2.3.1) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์

2.3.2) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

2.3.3) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร

2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน

2.4.1) ตัวอย่างเช่น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น เกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด) บริษัทฯ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่า ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และบริษัทฯ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และ/หรือ รายงานที่เกี่ยวข้อง

2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

กรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรองรับค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

2.6.1) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป

2.6.2) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่

2.6.3) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น

2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ที่มี หรือเป็นผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น

2.10.1) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น

2.10.2) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น

2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า (Leasehold)) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

(3) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ วิเคราะห์สถานะของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

(1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น

1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ

1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะมิได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา

1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า

1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า

1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น

1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

(2) พิจารณากำหนดให้ชัดเจนว่าภาระภาษี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการประกันภัยต่าง ๆ ตามกฎหมาย และ/หรือ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)

(3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

(4) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า โดยอาจพิจารณาจัดให้มีการจัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าตามความเหมาะสม

(5) ก่อนกองทรัสต์จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้ง จัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสตีเพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ไว้ด้วย

10.7.2.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1.1.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

1.1.2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1.3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

1.3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

1.3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

(2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทฯ จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

2.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

2.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

2.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

2.2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(ง) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้นหลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

2.2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

(ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(ข) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(ค) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(ง) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

(3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

10.7.2.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ในข้อ 10.7.2.3 (2.1) เรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพิ่มเติม

2) บริษัทฯ จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตาม ข้อ 10.7.2.3 (2.1) และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 10.7.2.3 (2.2) เรื่องการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม

3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ (2) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองให้แก่เจ้าของเดิม

10.7.3 การจัดหาผลประโยชน์ นโยบายและกระบวนการสรรหาผู้เช่า

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด มีการกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานที่คณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติ ดังต่อไปนี้

(1) การบริหารทรัพย์สิน

1.1) กำหนดแนวทางและวิธีการในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย, การจัดแบ่งพื้นที่ให้เช่าตามประเภทธุรกิจ เป็นต้น

1.2) กำหนดแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การจำหน่ายห้องพัก, การให้เช่าพื้นที่และการให้บริการที่เกี่ยวข้อง, การจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม, การจัดการประชุมสัมมนาและงานจัดเลี้ยง, การให้บริการต่าง ๆ เช่น การใช้บริการดูแลสุขภาพ ด้านสปา หรือห้องออกกำลังกาย การให้บริการอินเตอร์เนท บริการเช่ารถ เช่าเรือ, การจำหน่ายของที่ระลึก, รายได้อื่น ๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

(2) การกำหนดอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม

ประเมินผลการจัดหาผลประโยชน์ในอดีต และติดตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาดอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกำหนดอัตราหรือราคาค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถแข่งขันกับคู่แข่ง รวมถึงรักษาและขยายฐานลูกค้า

(3) การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ตรวจสอบงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ โดยงบประมาณประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ถือเป็นส่วนหนึ่งในงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติ และรายงานต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาเห็นชอบ

(4) ดูแลรักษาพื้นที่และภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

กำหนดแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่สามารถจัดหาประโยชน์ได้ตามแผนการดำเนินงาน

ทั้งนี้กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ทำสัญญากับผู้เช่าหลักของกองทรัสต์รายเดียวคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด โดยไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ มอบหมายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก และ/หรือ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะกำกับดูแล ติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสตให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ การคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรก หรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดทำข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) โดยพิจารณาจากคุณสมบัติเบื้องต้น โดยอย่างน้อยต้องมีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ (เช่น ด้านการตลาด การจัดหาผู้เช่า การดูแลและซ่อมบำรุงรักษาความมั่นคงและปลอดภัยของอาคารและอุปกรณ์ การบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายจากการให้เช่าหรือจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นต้น) และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวและเป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ดำเนินการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด

   ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะจัดให้มีการทบทวนคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่อยู่ในข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบ (Approved List) อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ตามแบบประเมินที่บริษัทฯ กำหนด

2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จากข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติ โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมของอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) โดยอัตราดังกล่าวอาจกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์พยายามเพิ่มรายได้จากการบริหารธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้ค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) เพื่อชำระให้แก่กองทรัสต์ เช่น ในกรณีการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณากำหนดให้ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น หรือในกรณีการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่พิจารณาแล้วว่าหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสามารถนำกำไรที่ได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วน เป็นต้น

3) เมื่อฝ่ายบริหารสินทรัพย์สรุปผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ กำหนด และมีอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ที่เหมาะสมแล้ว ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทฯกำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ

4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

5) คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อดำเนินการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ที่เข้าร่วมประชุมในการอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเสนอให้ทรัสตีให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทฯ ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัทฯ จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่

6) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

   6.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ นอกจากนั้น บริษัทฯ จะระบุเหตุการณ์ที่อาจทำให้เกิดการทบทวนอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) อย่างชัดเจนในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ร้องขอให้มีการทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ส่งมาเพื่อพิจารณาว่าเข้าข่ายที่จะทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหรือไม่ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสตีเพื่ออนุมัติการทบทวนอัตราค่าเช่าและอนุมัติอัตราค่าเช่าใหม่ตามลำดับ

6.2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และกำหนดให้ชัดเจนในสัญญาเช่าหรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)

6.3) กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า และเป็นการผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

6.4) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

(2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

(3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้

(4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น

(5) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิผล

(6) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

(7) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำรายการที่เลี่ยงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบ เสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้าเป็นต้น)

(8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว

(9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน

(10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน เรื่อง ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

6.5) ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ อาจจะพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัดโดยเฉพาะการชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า

(2) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางก่อน ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กำหนดในสัญญาให้เช่าแก่ผู้เช่าปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์

(3) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เช่น ผู้เช่าเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมด ไม่เหลือเงินที่จะนำมาจ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทางต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งมีทรัสตี และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว และกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าปลายทาง

6.6) กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6.7) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

7) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เข้าทำสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

10.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว และรายงานต่อกรรมการผู้จัดการ ดังต่อไปนี้

1) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและปฏิบัติตามนโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การวางแผนการตลาด การจัดหาลูกค้า การจัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าและบริการ การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบ ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ

2) ติดตาม ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ดำเนินการประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอนโยบายและแนวทางในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

3) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและนำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และติดตาม ควบคุมดูแลการบริหารดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้มีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาเช่า โดยเฉพาะกรณีที่สัญญาเช่ามีการกำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูปส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า (Profit Sharing) และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มิให้มีการรั่วไหลของรายได้ค่าเช่าหรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็นซึ่งอาจมีผลต่อส่วนแบ่งกำไร และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยสม่ำเสมอ หรือเมื่อกรรมการอิสระพบเหตุต้องสงสัยและเห็นสมควร เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเข้าตรวจสอบระบบของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเฉพาะองค์ประกอบที่จะนำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบให้บริษัทฯ ทราบ

4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินความจำเป็น และอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน

5) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

6) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan) เป็นต้น

7) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ ดังนี้

7.1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

7.2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

7.3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีงบการเงิน รายงานประกอบด้วย

(1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามของผู้สอบบัญชีแล้วด้วย

(2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

(3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม (กรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

7.4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น)

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยหากพบว่าการดำเนินงานในจุดใดต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในจุดนั้น ๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าอย่างชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ตามที่ได้ระบุไว้ใน เรื่อง ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

10.10 ระบบการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

1) <u>ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า</u>

1.1) ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายการเงินและธุรการจะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ บริษัทฯ จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ฝ่ายการเงินและธุรการจะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ หรือเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใด ๆ ในการปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดในสัญญา และ/หรือการเลิกสัญญาเช่า และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการออกหนังสือแจ้งเตือนโดยไม่ชักช้าจากวันครบกำหนดชำระ (เนื่องจากเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาทันที) และดำเนินการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังคงไม่ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการติดตามการชำระค่าเช่าดังนี้

(1) กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 1 งวด ฝ่ายการเงินและธุรการจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระค่าเช่าภายใน 15 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ดำเนินการชำระค่าเช่า ฝ่ายการเงินและธุรการจะส่งหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ส่งหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2

(2) กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 2 งวด ฝ่ายการเงินและธุรการจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระค่าเช่าคงค้างทั้งหมด

(3) กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 3 งวดขึ้นไป บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้ทันที และบริษัทฯ จะพิจารณาสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่

2) <u>ในกรณีที่บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)</u>

ฝ่ายการเงินและธุรการมีหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีขั้นตอนดังนี้

2.1) การติดตามการชำระเงิน

ฝ่ายการเงินและธุรการมีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินรายได้ประเภทต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับอย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบสอบทานและติดตามการทำงานด้วยการกำหนดให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงิน โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับผู้เช่าหรือลูกค้า (แล้วแต่กรณี) ที่จัดทำโดยฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการระบุงวดการชำระเงินอย่างชัดเจน อนึ่ง ฝ่ายการเงินและธุรการจะสอบทานการรับชำระเงินโดยการตรวจสอบเงินที่ได้รับ เปรียบเทียบกับรายงานสรุปรายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายการบัญชีที่แสดงรายได้ต่าง ๆ ที่ได้รับมาจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยพิจารณาจากวันครบกำหนดชำระเงินของผู้เช่าหรือลูกค้าแต่ละราย ซึ่งทำให้ทราบว่าผู้เช่าหรือลูกค้ารายนั้นได้ชำระเงินตรงตามระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ เป็นต้น

2.2) การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

เมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับการชำระเงินค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ รายได้อื่น ๆ จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักแล้ว (ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบเช็คหรือเงินสด) จะถูกนำไปฝากในบัญชีของกองทรัสต์ภายในวันเดียวกัน หรืออย่างช้าที่สุดในวันทำการถัดไป โดยจะมีการจัดเก็บเช็คธนาคารและเงินสดไว้ในสถานที่ปลอดภัย และดูแลโดยฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3) <u>ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

3.1) ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้นจะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้น จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรงและสอดคล้องกับงบประมาณ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และเห็นชอบโดยทรัสตี โดยในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนจะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ โดยในกรณีที่บริษัทฯ ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น

ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการตรวจสอบค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เปรียบเทียบประเภทของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงงบประมาณรายจ่ายที่จัดสรรไว้

(2) ฝ่ายการเงินและธุรการเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบรายการที่เสนอทำเรื่องจ่ายโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะนำส่งให้กับทรัสตีเพื่อทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

4) <u>ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย</u>

บริษัทฯ อาจกำหนดวิธีการในการชำระค่าใช้จ่ายได้ในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ขึ้นอยู่กับการตกลงวิธีร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และทรัสตี

4.1) ภายหลังจากที่บริษัทฯ โดยฝ่ายการเงินและธุรการ ได้ตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ถูกต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงงบประมาณรายจ่ายที่จัดสรรไว้ บริษัทฯ จะนำส่งรายการดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการชำระเงินให้แก่ทรัสตีเพื่อตรวจสอบรายการ หากทรัสตีมีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายใด ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการชี้แจงพร้อมนำส่งเอกสารประกอบ (ถ้ามี) ในประเด็นต่าง ๆ ให้แก่ทรัสตีจนหมดข้อสงสัยแล้ว ทรัสตีจึงดำเนินการเพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

4.2) ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่นอกเหนือจากการประมาณการในงบประมาณประจำปี หรือเป็นค่าใช้จ่าย ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า บริษัทฯ จะดำเนินการตามระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปี

5) <u>ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์</u>

บริษัทฯ มีหน้าที่จัดเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

5.1) ฝ่ายการเงินและธุรการดำเนินการเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ รวมทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติตามลำดับ

5.2) ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการจัดส่งงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว ให้ทรัสตีเพื่อเห็นชอบภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี โดยทรัสตีจะแจ้งผลการพิจารณางบประมาณประจำปีกลับให้บริษัทฯ รับทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสตีไม่เห็นชอบงบประมาณประจำปีดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะดำเนินการเสนองบประมาณประจำปีดังกล่าว พร้อมความเห็นของทรัสตีต่อคณะกรรมการบริษัทฯ อีกครั้งเพื่อพิจารณาแก้ไขตามความเห็นของทรัสตี หรือพิจารณายืนยันงบประมาณประจำปีฉบับเดิม โดยแจ้งผลการพิจารณากลับให้ทรัสตีทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากทรัสตี

หากงบประมาณประจำปีไม่สามารถประกาศใช้ได้ภายในวันแรกของรอบปีบัญชีที่จะประกาศใช้งบประมาณ ให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างสำหรับรายการแต่ละรายการที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่รายการดังกล่าวมีอยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติไปก่อน โดยสามารถปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการที่อยู่ภายใต้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ)

(2) กรณีที่รายการดังกล่าวมิได้อยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ระงับไว้ก่อนจนกว่ากระบวนการจัดทำงบประมาณจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง บริษัทจะต้องดำเนินการใด ๆ ให้งบประมาณแล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่บริษัทฯ เห็นว่าเหมาะสม โดยให้คำนึงถึงความเหมาะสมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์เป็นสำคัญ

5.3) งบประมาณประจำปีที่จัดส่งให้ทรัสตีนั้นจะต้องประกอบด้วยเหตุผลและคำอธิบายแนวโน้มของผลประกอบการที่คาดหมาย โดยอาจอ้างอิงจากผลดำเนินงานในอดีต (ถ้ามี) และแนวโน้มภาพรวมของธุรกิจ

5.4) ภายหลังจากการอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะแจ้งงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยในแต่ละเดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสตีเพื่อรับทราบต่อไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะมีการจัดส่งงบประมาณประจำปีที่ผ่านการเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้เช่าทรัพย์สินหลักและบริษัทฯ ที่ใช้เพื่อกิจการของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทฯ โดยในแต่ละเดือน ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการ ที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยเฉพาะเมื่อมีการชำระค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) โดยบริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสตีเพื่อรับทราบต่อไป

6) <u>ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ)</u>

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติมนอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสตีแล้ว บริษัทฯ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

6.1) กรรมการผู้จัดการและฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการสรุปรายละเอียดของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ และนำเสนอต่อทรัสตีเพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดที่นำเสนอนั้นจะประกอบด้วยเนื้อหาอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(1) ที่มา เหตุผล และ รายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณที่จำเป็น

(2) บทวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

6.2) ทรัสตีจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าว และถ้าทรัสตีเห็นว่ารายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทรัสตีจะดำเนินการพิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.11 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	เมื่อมีการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

10.12 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของกองทรัสต์ และเอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้ง การรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ผ่านการจัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

10.12.1 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ

	ประเภทข้อมูลที่ต้องรายงานเป็นประจำ	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
1.	งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส	✓	✓
2.	รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาสผ่านระบบ OFAR		✓
3.	รายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งรายงานที่ได้รับการรับรองจากทรัสตี ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส	✓	✓
4.	งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็น)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)	✓	✓
5.	รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง	✓	

	ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานเป็นประจำ	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
6.	รายงานชี้แจงผลการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) จากงวดเดียวกันของปีก่อน	ฝ่ายการเงินและธุรการ	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง	✓	
7.	การส่งงบการเงินผ่านระบบ FSCOMP	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 1 (หนึ่ง) วันทำการนับจากวันที่นำส่งงบการเงิน	✓	
8.	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT)	ฝ่ายการเงินและธุรการจัดเตรียม โดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	ภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
9.	รายงานประจำปีของกองทรัสต์ (Annual Report)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดเตรียม โดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	ภายใน 4 (สี่) เดือน นับแต่วันสินสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
10.	ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดเตรียม โดยการสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน	• ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการรายงานเป็นส่วนหนึ่งของรายงานประจำปี ซึ่งต้องจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ • ข้อมูลส่วนนี้จะได้รับการรายงานเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ซึ่งต้องจัดส่งภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์	✓	✓
11.	รายงานการดำรงเงินกองทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ)	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน		✓
12.	งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสินรอบปีบัญชี		✓

หมายหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนดสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ

10.12.2 ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น

	ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
1.	รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ	✓	
2.	กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
3.	หนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน หรือ 14 (สิบสี่) วัน (ในกรณีที่เป็นการ	✓	

ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
			ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง) ก่อนวันประชุม ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม		
4.	หนังสือเชิญเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) (กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
5.	รายงานข้อมูลของกองทรัสต์สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) (กรณีส่งรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมกับการส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	✓	
6.	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
7.	รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง	✓	
8.	สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบจากการจัดสื่อสารสองทาง (Two-way communication)	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการจัดการสื่อสารสองทางในแต่ละครั้ง (กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์) หรือนับแต่วันที่ครบกำหนดรับคำถามจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (กรณีส่งรายงานข้อมูลถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์)	✓	
9.	รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น	✓	✓

ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
10.	รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้าง กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ (ถ้ามี)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสุดท้ายของทุกรอบระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปหาผลประโยชน์ ให้จัดทำและส่งรายงานภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์	✓	✓
11.	รายงานความคืบหน้ากรณีที่มีการขายทรัพย์สินหลัก และทำให้มีมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนน้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท หรือน้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของทรัพย์สินรวม	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) เมื่อมีการขายทรัพย์สินหลักในลักษณะดังกล่าว และนำส่งรายงานความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง	✓	✓
12.	รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วย ทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วเสร็จ	✓	✓
13.	รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยน แปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ - กองทรัสต์กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - กองทรัสต์กำหนดวันจัดให้มีการสื่อสารสองทาง - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ประจำปี หรือระหว่างกาล) - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือลดทุนชำระแล้ว - กองทรัสต์มีการออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) - กองทรัสต์มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศ ก.ล.ต.	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	

ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
	- การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - กองทรัสต์ประกาศเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน				
14.	การผิดนัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน	✓	
15.	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
16.	ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับแรงงาน ผู้รับเหมาช่วง หรือผู้ขายสินค้าให้กองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการ	✓	✓

ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น		ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลักในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
			ถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว		
17.	ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
18.	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ	ฝ่ายการเงินและธุรการ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
19.	ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลดังกล่าว	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓
20.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงดังต่อไปนี้ - การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตี - การย้ายที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แล้ว	✓	✓

	ประเภทข้อมูล ที่ต้องรายงานในกรณีอื่น	ฝ่ายงานที่รับผิดชอบหลัก ในการจัดเตรียมข้อมูล	ระยะเวลา ในการรายงานข้อมูล	การรายงานข้อมูล	
				ตลาดหลักทรัพย์	ก.ล.ต.
	- การเปลี่ยนแปลงนายทะเบียนหลักทรัพย์ หรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ตั้งของนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ - การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์				
21.	การเปลี่ยนแปลงกรรมการหรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วัน	✓	✓
22.	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เต็มรูปแบบ	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
23.	รายงานสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งต้องกระทำทุก 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด)	ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 ชั่วโมง)	✓	
24.	รายงานเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงทรัสตีดังต่อไปนี้ - การลาออกออกของทรัสตี - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสตี - ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์ภายใน 3 (สาม) วันทำการนับแต่วันที่ทราบการลาออกของทรัสตี หรือนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติถอดถอนทรัสตี หรือแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ (แล้วแต่กรณี)	✓	
			รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์		✓

ทั้งนี้ การรายงานดังกล่าวต้องแสดงรายละเอียดตามที่กำหนดในกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติ ตามประกาศหรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

10.13 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.13.1 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี 2568 ในวันที่ 9 เมษายน 2568 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 เนื่องจากว่ากองทรัสต์มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหน่วยรับทราบเท่านั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงดำเนินการนำส่งและเผยแพร่ รายงานข้อมูลการดำเนินงานของทรัสต์ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์และเปิดให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถาม ระหว่างวันที่ 9-23 เมษายน 2568 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการรวบรวมข้อมูลเพื่อจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ และเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ห่งประเทศไทยและเว็บไซท์ของบริษัท www.cireit.com ซึ่งกระบวนการทั้งหมดนี้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ประกาศที่ สร.20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.33/2566 ซึ่งสามารถอ่านรายละเอียดหลักเกณฑ์ได้ที่หัวข้อ 10.13.2.9 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

10.13.2 กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

1) การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
   2.1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสตี
   2.2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสตี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
   2.3) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสตีถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

10.13.2.1 การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่น

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วยสถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสตี หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

10.13.2.2 การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นหรือทรัสตี หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสตี หรือ ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

10.13.2.3 องค์ประชุม

1) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
2) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

10.13.2.4 ประธานที่ประชุม

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสตีพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

10.13.2.5 การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย”
4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

10.13.2.6 วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ที่ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

10.13.2.7 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มิได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

2.8) การเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

10.13.2.8 บันทึกการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.13.2.9 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

เนื่องจากสำนักงาน ก.ล.ต. ออกหนังสือเวียนที่ นร.(ว) 2/2566 ลว. 6 ธันวาคม 2566 เรื่อง ประกาศเกี่ยวกับกองทุนรวมและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน และซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2567

โดยกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีช่องทางการสื่อสารข้อมูล ในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

และในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ภายใน 14 วัน นับแต่วันที่ดำเนินการสื่อสารสองทางแล้วเสร็จ และต้องเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่ง ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

โดยตามหนังสือเวียน น.ร.(ว.) 2/2566 ได้ระบุตัวอย่างการจัดประชุมไว้เป็น 2 กรณี คือ (1) กรณีพบปะผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบ Onsite/Online/Hybrid และ (2) ด้วยวิธีการส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วย กำหนดช่องทางในรับคำถามจากผู้ถือหน่วย และ จัดทำสรุปคำถามและคำตอบเผยแพร่แก่ผู้ถือหน่วยทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสมและระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

10.13.2.10 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยวิธีอื่นๆ ตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเลกทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเลกทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใดๆที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่ กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือ แนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

10.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

1) ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

1.2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

1.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

1.4) รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัทฯ จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

2.1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ

2.2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา

2.3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

3) เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี และ ค่าธรรมเนียม ค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทรัสต์

10.15.1 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 655,000 บาท

10.15.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน

10.16 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ

กองทรัสต์ได้บริหารจัดการภายใต้แนวทางการปฏิบัติตามหลักกิจการกำกับดูแลกิจการที่ดีของสำนักงาน ก.ล.ต. และการปฏิบัติงานตามคู่มือการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินธุรกิจภายใต้นโยบายที่ให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติที่ครอบคลุมการส่งเสริมความรู้ภายในองค์กร การจัดกิจกรรมเพื่อสังคมและชุมชน ตลอดจนการเปิดเผยและรายงานผลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส เพื่อสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2568 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวา ร่วมกับโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต นำโดยคุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ได้ร่วมมอบอินทผาลัมเนื่องในเดือนรอมฎอน ให้แก่มัสยิดในพื้นที่จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ มัสยิดอิซซ่าตุ้ลอิสลาม (อ่าวมะขาม) มัสยิดกียามุดดีน (บ่อแร่) และมัสยิดนูรุ้ลอิลลามิยะฮ์ (แหลมพันวา) เพื่อสนับสนุนการประกอบศาสนกิจของพี่น้องชาวมุสลิม โดยเฉพาะในช่วงเวลาละศีลอด (Iftar)

กิจกรรมดังกล่าวถือเป็นการสืบสานธรรมเนียมปฏิบัติอันดีงาม สะท้อนถึงความห่วงใยและความเคารพต่อวิถีชีวิตและความเชื่อทางศาสนา ตลอดจนเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างองค์กรกับชุมชนในพื้นที่ พร้อมตอกย้ำเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจควบคู่กับความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างยั่งยืน







12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 การควบคุมภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1) ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อย่างน้อยตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้เสนอให้บริษัทฯ พิจารณาแล้ว โดยดำเนินการตรวจสอบตามลำดับความสำคัญ และระดับความเสี่ยงของแต่ละฝ่ายงานที่ได้มีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน
2) เมื่อผู้ตรวจสอบภายในดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เสร็จเรียบร้อยแล้วผู้ตรวจสอบภายในจะจัดทำรายงานการตรวจสอบภายใน โดยหากมีกรณีที่ผู้ตรวจสอบภายในพบว่าฝ่ายงานมีการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีประเด็นอื่นใดที่พบจากการตรวจสอบผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการแจ้งฝ่ายงานที่รับผิดชอบให้รับทราบประเด็นที่ตรวจพบ และชี้แจงการปฏิบัติงาน แล้วผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมคำชี้แจงจากฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
3) กรรมการอิสระจะพิจารณาความครบถ้วนและความเพียงพอของรายงานการตรวจสอบภายใน หากกรรมการอิสระพิจารณาว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นไม่ครบถ้วน หรือมีข้อมูลไม่เพียงพอ กรรมการอิสระจะแจ้งให้ผู้ตรวจสอบภายในทราบเพื่อดำเนินการอีกครั้งสำหรับประเด็นที่ยังไม่ครบถ้วน และเมื่อกรรมการอิสระพิจารณาแล้วว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นมีความครบถ้วน เพียงพอ กรรมการอิสระจะจัดส่งรายงานการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัทฯ รับทราบและร่วมพิจารณาการแก้ไขหรือปรับปรุงเรื่องดังกล่าว และนำส่งต่อทรัสตีเพื่อรับทราบต่อไป
4) ภายหลังจากการตรวจสอบภายในเป็นเวลา 3 (สาม) เดือน ผู้ตรวจสอบภายในจะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไข หรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่าง ๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำส่งรายงานการติดตามการแก้ไขให้กับคณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสตีเพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

12.2 ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัทฯ จะให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และผลประกอบการของกองทรัสต์ ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดูแลจัดการกองทรัสต์
2) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว (Mitigate Risk) ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดหาทรัพย์สิน และการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวและนำเสนอต่อ

คณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ หรือในกรณีที่มิอาจหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

3) เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่นโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรทุกระดับของบริษัทฯ รับทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตน ทั้งนี้โดยจะมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป (Monitoring Tools)

4) ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อมทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทาง วิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และทรัสตีรับทราบทุกสิ้นปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การดำเนินงานของบริษัทฯ (Risk Reporting) นอกจากนี้ คณะกรรมการฯ อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไปทั้งนี้ กรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

<u>ทั้งนี้ ปัจจัยความสำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและกองทรัสต์ ที่จะพิจารณาได้แก่</u>

1)ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท / กองทรัสต์ (Strategic Risk)

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

3) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial risk)

4) ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Legal and Compliance risk)

13. รายการระหว่างกันและการป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์

13.1 บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

13.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของCIR - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (“IUD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
2. บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (“CIRM”)	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM
3. บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”)	- เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครังแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครังที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 - เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	- เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ SRIPANWA - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสตี โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM

13.1.2 ทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	ความสัมพันธ์กับทรัสตี
1. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์(SCBAM)	- ปัจจุบันเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

13.2 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

13.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการเกี่ยวโยงซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะยังมีการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
1. บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (SPM) มูลค่าของรายการระหว่างกัน 438.68 ล้านบาท		
SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	• ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เชี่ยวชาญและรู้จักทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี • ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากอัตราการเข้าพักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และผลประกอบการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก
3. บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด (CIRM) มูลค่าของรายการระหว่างกัน 0.97 ล้านบาท		
กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าจ้าง CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	• CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้

ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็น และความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น ด้านราคาและเงื่อนไข
	ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี	- ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ - ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ - อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น

13.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) มูลค่าของรายการระหว่างกัน : 0.97 ล้านบาท		
กองทรัสต์ SRIPANWA แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ SRIPANWA	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริม ทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสตี	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสตีและค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสตีนั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อีก

13.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ในอนาคต แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

13.3.1 ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1) บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการรวบรวมและจัดทำรายชื่อบุคคลหรือกิจการที่เข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ตั้งแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ และปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันทุกไตรมาส หรือเมื่อมีการขึ้นเครื่องหมายเพื่อจ่ายสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อนการทำธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ โดยรวบรวมจากการเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการตรวจสอบกับหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง หรือแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป และนำส่งข้อมูลดังกล่าวให้กับทางทรัสตีเพื่อทราบ และเพื่อใช้ในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง

2) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานทำการตรวจสอบว่าธุรกรรมต่าง ๆ ของกองทรัสต์ว่าเป็นการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียหรือไม่ และดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสตี รวมทั้งขอมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การได้มา / จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และอุปกรณ์ของกองทรัสต์ และในส่วนที่เกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ว่าแต่ละฝ่ายงานมีการดำเนินการก่อนการเข้าทำธุรกรรม ดังต่อไปนี้

2.1) แสดงความเห็นพร้อมเหตุผลและข้อมูลประกอบต่อผู้พิจารณาอนุมัติว่าธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

2.2) แสดงราคาของธุรกรรมและราคาตลาดเพื่อเปรียบเทียบว่าธุรกรรมนั้นเป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

2.3) แสดงค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมของรายการและค่าใช้จ่ายตามอัตราของผู้บริการรายอื่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ราย (เว้นแต่ที่ปรึกษาที่ต้องอาศัยความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน) เพื่อเปรียบเทียบว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการทำธุรกรรม ซึ่งนำมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้น (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2.4) เสนอความเห็นและข้อมูลประกอบต่อทรัสตีเพื่อขอความเห็นชอบต่อธุรกรรมว่าธุรกรรมเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.5) ดำเนินการให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่ว่าจะเป็นในฐานะกรรมการ บุคลากรของบริษัทผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

3) ก่อนที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ ต้องเปิดเผยส่วนได้เสียของตนหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในธุรกรรมที่จะให้กองทรัสต์เข้าทำ รายละเอียดของธุรกรรม เหตุผลในการทำธุรกรรม และความสมเหตุสมผลของการคิดค่าตอบแทนหรือการกำหนดเงื่อนไขของธุรกรรมดังกล่าว ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหน่วยทรัสต์ที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และในกรณีที่การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะต้องดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลนั้น พร้อมทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับผู้สนับสนุน หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทฯ จะวางแผนล่วงหน้าเกี่ยวกับมาตรการที่จะช่วยป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น และมาตรการป้องกันเพื่อให้ผู้ลงทุนได้ทราบก่อนที่จะเข้าทำธุรกรรมในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

3.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

3.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ

(1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย

(3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

(4) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับการเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

13.3.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

ในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ทรัสตีจะไม่กระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสตีเองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตี

2) ทรัสตีแสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้รับประโยชน์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้รับประโยชน์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เห็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง

2.2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่วัน (14 วัน)

2.3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่วัน (14 วัน) เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

2.4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตาม 2.3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้ ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับทรัสตี

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

14.1 สรุปรายการสอบบัญชี

14.1.1 ชื่อผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบของกองทรัสต์

งบการเงิน ณ	ชื่อผู้สอบบัญชี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	วันที่รายงาน
วันที่ 31 ธันวาคม 2566	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	27 กุมภาพันธ์ 2567
วันที่ 31 ธันวาคม 2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์	6797	26 กุมภาพันธ์ 2568
วันที่ 31 ธันวาคม 2568	นายวีร์ สุจริต	7103	25 กุมภาพันธ์ 2569

14.1.2 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2566 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัสสุ ไขยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุด วันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2567 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัสสุ ไขยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นสำหรับงบการเงินปี 2568 ดังนี้

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดย นายวีร์ สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 จากบริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัสสุ ไขยยศ สอบบัญชี จำกัด ให้ความเห็นสำหรับงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

14.2 สรุปงบการเงิน

14.2.1 งบฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,707,000,000	3,701,000,000	3,805,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	99,423,320	78,024,801	88,990,872
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	438,681,114	437,361,857	465,114,012
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	-	7,177,191
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี	3,305,583	4,589,139	5,876,210
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	51,861	129,759	207,871
สินทรัพย์อื่น	3,210	3,006	4,264
รวมสินทรัพย์	4,248,465,088	4,221,108,562	4,372,370,420
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,813,269	10,313,591	11,123,994
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	111,833,846	99,470,293	87,239,408
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	111,834,262	211,282,782
หุ้นกู้	573,116,670	570,672,863	568,461,458
รวมหนี้สิน	694,763,785	792,291,009	878,107,642
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	466,032,898	341,149,148	406,594,373
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,553,701,303	3,428,817,553	3,494,262,778
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.7343	12.2868	12.5213
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

14.2.2 งบกำไรขาดทุน

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	293,693,150	258,111,131	269,625,227
รายได้ดอกเบี้ย	17,481,850	13,874,402	4,720,829
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	19,792,648	14,416,520
รายได้อื่น	-	830,925	-
รวมรายได้	311,175,000	292,609,106	288,762,576
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,312,966	11,441,458	11,988,933
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,312,966	11,441,458	11,988,933
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	1,046,292	975,664
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,019,166	1,175,192	1,237,273
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	56,632,366
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,833,043	5,580,670	12,732,079
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	-	-	30,594,489
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	35,727,977
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	-	41,804,276
รวมค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	203,681,990
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	230,508,550	177,639,921	85,080,586
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,000,000	(104,000,000)	(10,000,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	6,000,000	(104,000,000)	(10,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	75,080,586

14.2.3 งบกระแสเงินสด

รายการ (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2568	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2567	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	75,080,586
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	-	-	30,594,489
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	35,727,977
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	-	-	41,804,276
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(1,319,257)	206,962	40,472,112
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	7,177,191	(7,177,191)
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอตัดบัญชี	1,283,556	1,287,071	1,283,556
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	607,189	860,478	(1,644,631)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(205)	1,257	1,712
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี	2,443,807	2,211,405	943,646
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(453,629)	810,264	(1,070,984)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(6,000,000)	104,000,000	10,000,000
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	56,632,366
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	284,212,028	274,478,664	282,647,914
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(51,188,709)	(58,359,590)	(50,143,061)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(100,000,000)	(88,000,000)	(970,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	300,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	-	-	574,700,000
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	-	-	(7,182,188)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(111,624,800)	(139,085,145)	(50,008,144)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,813,509)	(285,444,735)	(202,633,393)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,398,519	(10,966,071)	80,014,521
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงินต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม	78,024,801	88,990,872	8,976,351
ยอดคงเหลือเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี 31 ธันวาคม	99,423,320	78,024,801	88,990,872

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 230.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 52.87 ล้านบาท คิดเป็น 29.76% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็น 221.17% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็น 3.64% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868

15.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

15.1.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	293,693,150	258,111,131	35,582,019	13.79
รายได้ดอกเบี้ย	17,481,850	13,874,402	3,607,448	26.00
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	-	19,792,648	(19,792,648)	(100.00)
รายได้อื่น	-	830,925	(830,925)	(100.00)
รวมรายได้	311,175,000	292,609,106	18,565,894	6.34

ในปี 2568 กองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 311.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.34 ทั้งนี้ รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 293.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.38 ของรายได้ทั้งหมด

2) ค่าใช้จ่าย

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,312,966	11,441,458	(128,492)	(1.12)
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,312,966	11,441,458	(128,492)	(1.12)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,046,292	1,046,292	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,019,166	1,175,192	(156,026)	(13.28)
ต้นทุนทางการเงิน	51,142,017	56,738,922	(5,596,905)	(9.86)
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,833,043	5,580,670	(747,627)	(13.40)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	27,545,193	(27,545,193)	(100.00)
รวมค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	(34,302,735)	(29.84)

ในปี 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 80.67 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 34.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.76 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 22.63 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 0.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.12

2) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	311,175,000	292,609,106	18,565,894	6.34
ค่าใช้จ่าย	80,666,450	114,969,185	(34,302,735)	(29.84)
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	230,508,550	177,639,921	52,868,629	29.76
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6,000,000	(104,000,000)	110,000,000	105.77
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	6,000,000	(104,000,000)	110,000,000	105.77
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550	73,639,921	162,868,629	221.17

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 110 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 105.77 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 221.17 ทั้งนี้ กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 6 ล้านบาท

15.1.2 งบฐานะการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,707,000,000	3,701,000,000	6,000,000	0.16
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	99,423,320	78,024,801	21,398,519	27.43
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	438,681,114	437,361,857	1,319,257	0.30
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอตัดบัญชี	3,305,583	4,589,139	(1,283,556)	(27.97)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	51,861	129,759	(77,898)	(60.03)
สินทรัพย์อื่น	3,210	3,006	204	6.79
รวมสินทรัพย์	4,248,465,088	4,221,108,562	27,356,526	0.65

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม จำนวน 4,248.47 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 27.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

(1) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,707 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

(2) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 438.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 1.32 ล้านบาท ประกอบด้วยลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ตามที่ระบุในสัญญา) จำนวน 368.51 ล้านบาท ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าผันแปร จำนวน 3.45 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ ซึ่งเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวน 102.58 ล้านบาท และหักด้วยดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชี จำนวน 35.86 ล้านบาท

2) หนี้สิน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,813,269	10,313,591	(500,322)	(4.85)
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	111,833,846	99,470,293	12,363,553	12.43
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	111,834,262	(111,834,262)	(100.00)
หุ้นกู้	573,116,670	570,672,863	2,443,807	0.43
รวมหนี้สิน	**694,763,785**	**792,291,009**	**(97,527,224)**	**(12.31)**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทุนรวมมีหนี้สินรวมจำนวน 694.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 97.53 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 12.31 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 99.47 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.07

3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ (บาท)	3,553,701,303	3,428,817,553	124,883,750	3.64
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	**12.7343**	**12.2868**	**0.4475**	**3.64**
จำนวนหน่วยทรัสต์ 279,064,000				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 3.64 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.4475 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.2868 บาท

15.1.3 อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 76.00

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	76.00	25.17

2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 5.57

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	5.57	1.74

3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับ 4.42 เท่า

อัตราส่วน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
อัตราตอบแทนจากสินทรัพย์ (เท่า)	4.42	4.69

4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ตามงบการเงิน)	ไม่เกินร้อยละ 35	16.122 %	18.536 %
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	-	-
Debt service coverage ratio DSCR (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า	2.52	2.63

15.1.4 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทรัสต์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากสถาบันการเงินสิ้นปี 99.42 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงดังนี้

(1) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 284.21 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 236.51 ล้านบาท และ

(2) กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 262.81 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการจ่ายต้นทุนทางการเงิน จำนวน 51.19 ล้านบาท และการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 100.00 ล้านบาท รวมถึงการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 111.62 ล้านบาท

รายการ งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	284,212,028	274,478,664	9,733,364	3.55
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,813,509)	(285,444,735)	22,631,226	(7.93)
เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ	21,398,519	(10,966,071)	32,364,590	295.13
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ ต้นปี	78,024,801	88,990,872	(10,966,071)	(12.32)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี	99,423,320	78,024,801	21,398,519	27.43

15.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (Forward Looking) อย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2568 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งลงทุนในกรรมสิทธิ์ Freehold ทรัพย์สินโรงแรมระดับ Luxury ซึ่งตั้งอยู่ที่แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ได้ดำเนินงานท่ามกลางความท้าทายรอบด้านของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่เข้าสู่ภาวะชะลอตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 3 ปี อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงรักษาเสถียรภาพและได้รับรางวัล "Outstanding REIT Performance Awards" จาก SET Awards 2025 ซึ่งตอกย้ำถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภายใต้สภาวะตลาดที่ผันผวน ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์ในอนาคตยังคงมีปัจจัยสำคัญที่ต้องพิจารณา เช่น เรื่องการบริหารจัดการสภาพคล่องเพื่อรองรับภาระหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระในปี 2569 ได้แก่ หุ้นกู้มูลค่า 574.7 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 112 ล้านบาท โดยในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการเข้าเจรจาสัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ล่วงหน้าถึง 2 ปีเพื่อการันตีว่ากองทรัสต์จะมีรายได้สำหรับทรัพย์สินหลักสำหรับการจัดการภาระหนี้สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ร่วมถึงการดำเนินการการจัดการประมูลสรรหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขกับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งแม้จะไม่มีผู้ลงทะเบียนเข้าร่วมประมูล แต่กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิ์ในการเจรจากับผู้เช่ารายเดิม (บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด) เพื่อต่อสัญญาเช่าซึ่งจะสิ้นสุดลงในปี 2571 เพื่อสร้างความต่อเนื่องของรายได้

สำหรับปี 2568 ที่ผ่านมา จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าสู่ประเทศไทยอยู่ที่ 32.97 ล้านคน (หดตัวร้อยละ 7.23) โดยเฉพาะตลาดจีนที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ กองทรัสต์จึงต้องเผชิญกับปัจจัยกดดันภายนอก ได้แก่ การแข่งขันที่รุนแรง (Tourism War) เนื่องจากประเทศเพื่อนบ้านอย่างเวียดนามและสิงคโปร์มีการรุกตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มเดียวกับไทยอย่างหนัก กองทรัสต์จึงต้องปรับกลยุทธ์ร่วมกับผู้บริหารโรงแรมเพื่อดึงดูดกลุ่ม High Spending โดยเฉพาะจากตลาดยุโรป อินเดีย และรัสเซีย ที่มีแนวโน้มพำนักนานขึ้นและมีการใช้จ่ายต่อหัวสูงขึ้น และจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของห้องพักโรงแรมในภูเก็ตและการขยายตัวของ Branded Residences อาจส่งผลต่อการแข่งขันด้านราคา (Price War) กองทรัสต์จึงมีนโยบายให้ผู้เช่าเน้นการรักษามาตรฐานระดับ Luxury และการสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างเพื่อรักษาอัตราการเข้าพัก ทั้งนี้กองทรัสต์มีแผนใช้ประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว เช่น "Amazing Thailand Grand Tourism 2025" และมาตรการลดหย่อนภาษีต่างๆ เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว

สำหรับปี 2569 กองทรัสต์มุ่งเน้นไปที่การบริหารจัดการหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระ โดยเฉพาะ หุ้นกู้รุ่น SPWRT268A ที่จะครบกำหนดในเดือนสิงหาคม 2569 โดยพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนที่เหมาะสม ทั้งการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ (Rollover) หรือการบริหารจัดการวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (Refinance) เพื่อคงโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมกับสภาวะตลาด ควบคู่ไปกับการดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินล่วงหน้ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อสร้างความชัดเจนและเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกองทรัสต์ สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อีกทั้งกองทรัสต์ยังมีนโยบายพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์ที่มีสภาพคล่องสูง ณ ตลาดปัจจุบัน ในจังหวะที่สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Luxury มีความต้องการสูงและอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการรับรู้กำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (Capital Gain) นำกระแสเงินสดมาเสริมสร้างสภาพคล่อง ปรับพอร์ตการลงทุนให้มีศักยภาพ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันได้ในระยะยาว

16. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

รายงานความเห็นของทรัสตี

24 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสตี") ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทรัสต์") ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระรีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวิกรม) (นายเภรี อิชยพฤกษ์)
ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)
7th - 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

Deloitte.

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสุ ไชยยศ
สอบบัญชี จำกัด
อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 23 – 27
11/1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120 ประเทศไทย

โทร +66 (0) 2034 0000

Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos
Audit Co., Ltd.
AIA Sathorn Tower, 23rd - 27th Floor
11/1 South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn
Bangkok 10120, Thailand

Tel: +66 (0) 2034 0000
www.deloitte.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหน่วยลงทุน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทรัสต์") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อมูลที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.16 เรื่อง การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ และรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์แสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ด้วยราคายุติธรรมจำนวน 3,707 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.25 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์อ้างอิงราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาภายนอก โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและสมมติฐานที่สำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประเมิน ซึ่งข้อสมมติฐานที่สำคัญประกอบด้วย อัตราการเข้าพัก และอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องเฉลี่ย	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินราคาภายนอกเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญในการใช้วัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์กับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้ประเมินราคาภายนอกและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (โดยไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงินและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา ว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทรัสต์

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วีร์ สุจริต
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103
บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ		2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	3,707,000,000	3,701,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	99,423,320	78,024,801
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	6.2	438,681,114	437,361,857
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี		3,305,583	4,589,139
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		51,861	129,759
สินทรัพย์อื่น		3,210	3,006
รวมสินทรัพย์		4,248,465,088	4,221,108,562
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		9,813,269	10,313,591
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	7	111,833,846	99,470,293
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7	-	111,834,262
หุ้นกู้	8	573,116,670	570,672,863
รวมหนี้สิน		694,763,785	792,291,009
สินทรัพย์สุทธิ		3,553,701,303	3,428,817,553
สินทรัพย์สุทธิ			
หน่วยทรัสต์จดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	9	466,032,898	341,149,148
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ		3,553,701,303	3,428,817,553
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.7343	12.2868
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		279,064,000	279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

ประเภทเงินลงทุน	2568			2567		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
โครงการโรงแรมศรีพันวา (SPM1 และ SPM2)						
ที่ตั้ง: ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	3,452,969,987	3,317,000,000	89.48	3,452,969,987	3,311,000,000	89.46
โครงการโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน (SPM3)						
ที่ตั้ง: ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	530,000,000	390,000,000	10.52	530,000,000	390,000,000	10.54
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,982,969,987	3,707,000,000	100.00	3,982,969,987	3,701,000,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	6.3	293,693,150	258,111,131
รายได้ดอกเบี้ย		17,481,850	13,874,402
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	6.1.2 และ 6.3	-	19,792,648
รายได้อื่น		-	830,925
รวมรายได้		311,175,000	292,609,106
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	6.3 และ 11	11,312,966	11,441,458
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	6.3 และ 11	11,312,966	11,441,458
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	1,046,292	1,046,292
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,019,166	1,175,192
ต้นทุนทางการเงิน		51,142,017	56,738,922
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,833,043	5,580,670
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	6.2.3	-	27,545,193
รวมค่าใช้จ่าย		80,666,450	114,969,185
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		230,508,550	177,639,921
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	6,000,000	(104,000,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		6,000,000	(104,000,000)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		236,508,550	73,639,921

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		230,508,550	177,639,921
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	6,000,000	(104,000,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		236,508,550	73,639,921
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(111,624,800)	(139,085,146)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		124,883,750	(65,445,225)
ยอดยกมาของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,428,817,553	3,494,262,778
ยอดคงเหลือของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		3,553,701,303	3,428,817,553

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		236,508,550	73,639,921
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	6.2	-	27,545,193
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		(1,319,257)	206,962
การลดลงในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน		-	7,177,191
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอการตัดบัญชี		1,283,556	1,287,071
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		607,189	860,478
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น		(205)	1,257
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี		2,443,807	2,211,405
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(453,629)	810,264
ขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(6,000,000)	104,000,000
ต้นทุนทางการเงิน		51,142,017	56,738,922
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		284,212,028	274,478,664
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(51,188,709)	(58,359,590)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(100,000,000)	(88,000,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	10	(111,624,800)	(139,085,145)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(262,813,509)	(285,444,735)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		21,398,519	(10,966,071)
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม		78,024,801	88,990,872
ยอดคงเหลือของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		99,423,320	78,024,801

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทรัสต์") เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตีและ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ("แนวปฏิบัติทางบัญชี") ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญสรุปดังนี้

3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

3.2.1 <u>การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า</u>

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.2.2 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการใช้สินทรัพย์ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินนี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.2.3 การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อเข้าเงื่อนไขดังนี้

- สิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินได้หมดอายุ หรือ
- เมื่อกองทรัสต์โอนสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องประเมินว่ากองทรัสต์ยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินไว้มากน้อยเพียงใด โดยการโอนที่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการตามแนวปฏิบัติทางบัญชี มีดังนี้
    - หากกองทรัสต์ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงิน กองทรัสต์ต้องตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น และรับรู้สิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่ยังคงไว้จากการโอนเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินแยกจากกัน
    - หากกองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินนั้นต่อไป และ
    - หากกองทรัสต์ไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น กองทรัสต์ต้องพิจารณาว่ายังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ทางการเงินนั้นอยู่หรือไม่ โดยหากกองทรัสต์ไม่มีการควบคุมแล้ว กองทรัสต์ต้องตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น และรับรู้สิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่ยังคงไว้จากการโอนเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินแยกจากกัน แต่หากกองทรัสต์ยังมีการควบคุมอยู่ กองทรัสต์ต้องรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินนั้นต่อไปเท่าที่กองทรัสต์มีความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องในสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน (ถ้ามี)

3.5 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) และรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บซึ่งเป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีระหว่างลูกหนี้ที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญา และรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง โดยรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บจนกระทั่งสัญญาเช่าสิ้นสุด

ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน คือ ลูกหนี้ตามสัญญาการให้ใช้ทรัพย์สินซึ่งจะรับรู้ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว

กองทรัสต์บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 3.2.2)

3.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง

3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 สัญญาเช่า

กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์เข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า
- รายได้ดอกเบี้ย
- รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน
- รายได้อื่น

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษี

รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขโดยเฉพาะดังต่อไปนี้

3.9.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.9.3 รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน

รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สินรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการซึ่งจะรับรู้ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาการให้ใช้ทรัพย์สิน

3.9.4 รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.10 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.11 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.12 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

3.13 บัญชีปรับสมดุล

การขายหรือการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมที่ยังไม่แบ่งปันต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งล่าสุดก่อนการขายหรือการรับซื้อคืน ณ ราคาขายของวันที่เกิดรายการจะถูกบันทึกเป็นบัญชีปรับสมดุล (ถ้ามี)

3.14 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคำนวณโดยการหารสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปีด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี

3.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์จะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นข้อมูลระดับ 1 ข้อมูลระดับ 2 หรือข้อมูลระดับ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกองทรัสต์สามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.16 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.16.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

3.16.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป แสดงได้ดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าอิสระที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2568	**2567**
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	3,701,000	3,805,000
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	6,000	(104,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,707,000	3,701,000

กองทรัสต์แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า อัตราการเติบโต อัตราคิดลดและประมาณกระแสเงินสดจากรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่าของแต่ละโครงการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับการประเมินราคาครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนมิถุนายน 2568 สำหรับโครงการ SPM 2 และในเดือนกันยายน 2568 สำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,305 ล้านบาท และ 2,301 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 7)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,012 ล้านบาท และ 1,010 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้	2568	2567
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Villa (ร้อยละ)	53	53
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Pool Suite (ร้อยละ)	60	68
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Penthouse (ร้อยละ)	58	65
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยบ้านพักตากอากาศ (ร้อยละ)	40	53
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8	8
อัตราค่าห้องพัก (บาทต่อห้องต่อคืน)	9,800 - 85,000	8,500 - 80,000
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	2.17	4.5

5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ประเภทเงินฝาก/สถาบันการเงิน	2568		2567	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	99,217	0.20	77,819	0.40
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	205	0.20	205	0.40
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1	0.40	1	0.75
	99,423		78,025	

6. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

6.1 สัญญาที่สำคัญ

6.1.1 สัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่า เพื่อให้เช่าโรงแรมและทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ปี 2556 ไปจนถึงปี 2571 สำหรับโครงการ SPM 1 และตั้งแต่ปี 2561 ไปจนถึงปี 2576 สำหรับโครงการ SPM 3 อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 สิ้นสุดอายุสัญญาเช่าลงในเดือนกรกฎาคม 2565 และในเดือนกันยายน 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM เพื่อให้ SPM ได้ใช้ทรัพย์สินกลุ่มดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมอย่างต่อเนื่องในโครงการ SPM 2 สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ต่อไป (ดูหมายเหตุข้อที่ 6.1.2)

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM ก่อนกำหนด เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570

รายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับชำระภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2568	**2567**
รายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	315	310
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	517	790
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	110	152
	942	1,252

6.1.2 สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 ทรัสตีได้ทำสัญญาให้ใช้สินทรัพย์ กับ SPM สำหรับโครงการ SPM 2 เพื่อให้ SPM สามารถใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสินทรัพย์เดิมที่ทาง SPM ได้เคยทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ซึ่งหมดอายุในเดือนกรกฎาคม 2565 (ซึ่งต่อไปนี้เรียกรวมว่า "ทรัพย์สินที่ให้ใช้") อันประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล (The Habita) และบ้านพักตากอากาศ (X29) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกรวมกันว่า "โรงแรม") โดยมีระยะเวลาในการให้ใช้ทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาชั่วคราว เนื่องจากกองทรัสต์อยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนจาก SPM ที่เกิดจากการให้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ตกลงร่วมกันในสัญญา ซึ่งกองทรัสต์จะรับรู้ค่าตอบแทนจากการให้ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็น "รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน" ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินก่อนกำหนด เนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ฉบับใหม่กับผู้เช่าเดิม

6.2 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2568	2567
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า			
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุน	438,681	437,362
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย			
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	965	956
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์	965	956

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2568	**2567**
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ตามที่ระบุในสัญญา)	368,505	359,701
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าผันแปร	3,454	-
รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ (1)	102,578	126,462
หัก ดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชี (2)	(35,856)	(48,801)
	438,681	437,362

รายการเคลื่อนไหวในลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	2568	**2567**
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	437,362	465,114
เพิ่มขึ้น จากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าในระหว่างปี		
(รวมภาษีขายยังไม่ถึงกำหนดชำระ)	317,605	267,108
จากการรับรู้ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชีในระหว่างปี(2)	12,946	11,495
ลดลง จากการรับชำระเงินระหว่างปี	(305,348)	(269,811)
จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บในระหว่างปี(1)	(23,884)	(8,999)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	-	(27,545)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	438,681	437,362

(1) รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ เป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีระหว่างลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญา และรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บตั้งแต่ปี 2566 จนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า

(2) ดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชี เป็นผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับตามสัญญาของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

ระยะเวลา	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	
	2568	**2567**
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	323,425	359,701
เกินกำหนดชำระหลัง		
การขยายระยะเวลา		
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	48,534	-
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-
	371,959	359,701

ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้รับชำระเงินจากลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่เกินกำหนดชำระเป็นจำนวนเงิน 20.10 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 CIRM ร่วมด้วยทรัสตี และผู้ถือหน่วย ได้อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่าและงดเว้นค่าเช่า ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

วันที่อนุมัติ	โครงการ	งวดค่าเช่า	การอนุมัติ/ จำนวนเงิน		ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการอนุมัติ	จำนวนเงินที่รับชำระแล้ว
			การงดเว้นจ่ายชำระค่าเช่า	การเลื่อนและผ่อนชำระค่าเช่า		
7 ก.ย. 2565	SPM 1	มี.ค. 2565	-	10.96	กองทรัสต์อนุมัติการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่า เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ค่าเช่าของโครงการ SPM 1 ผ่อนชำระตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ถึงเดือนพฤษภาคม 2570 และค่าเช่าของโครงการ SPM 3 ผ่อนชำระตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2567 ตามลำดับ	6.80
	SPM 3	มี.ค. 2565	-	1.98		1.98
	SPM 2	มี.ค. 2565	-	6.14		6.14
	SPM 3	ส.ค. 2564 ถึง ธ.ค. 2564	-	16.17		16.17
		รวม	-	**35.25**		**31.09**
2 ส.ค. 2566	SPM 2	ส.ค. 2563 ถึง ก.ค 2565	-	184.48	- กองทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 5 ปี ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างที่กำหนด โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ถึงเดือนกรกฎาคม 2571 (ดูหมายเหตุ ข้อ 6.2.1) - SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 184.48 ล้านบาท รวมจำนวน 0.84 ล้านบาท ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2566 (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.1) - CIR จัดทำหนังสือรับทราบแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและเงินชดเชยของ SPM และตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าและเงินชดเชยคงค้างตามแผนขยายระยะเวลาการชำระเงิน เมื่อ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าและเงินชดเชยให้กองทรัสต์ได้	43.05
		รวม	**-**	**184.48**		**43.05**

หน่วย: ล้านบาท

วันที่อนุมัติ	โครงการ	งวดค่าเช่า	การอนุมัติ/ จำนวนเงิน		ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการอนุมัติ	จำนวนเงินที่รับชำระแล้ว
			การงดเว้นจ่ายชำระค่าเช่า	การเลื่อนและผ่อนชำระค่าเช่า		
4 เม.ย. 2567	SPM 2	ส.ค. 2565 ถึง ส.ค. 2566	-	108.44	- กองทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างที่กำหนด โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 (ดูหมายเหตุ ข้อ 6.2.3) - SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 108.44 ล้านบาท รวมจำนวน 35.07 ล้านบาท ตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.3)	13.55
		รวม		**108.44**		**13.55**

6.2.1 ภายใต้การอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 184.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยรวมระยะเวลา 5 ปี ตามหนังสือลงวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ส่งผลให้กระแสเงินสดรับตามสัญญาของลูกหนี้ตามสัญญาเช่ามีการเปลี่ยนแปลง กองทรัสต์คำนวณมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าใหม่ ด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดตามสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับปรุงด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์

CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามหนังสือลงวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อชำระค่าเช่าคงค้างและเงินชดเชยคงค้างในกรณีที่ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าและเงินชดเชยดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามแผนการขยายระยะเวลาการชำระเงินได้

6.2.2 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 CIRM ได้รับหนังสือจาก SPM เพื่อแจ้งความประสงค์ในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) และเสนอสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)

เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 กองทรัสต์ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 โดยมีระยะเวลาการเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์มีมติอนุมัติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ SPM 2 ฉบับใหม่ โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ตามที่ระบุในมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม

6.2.3 นอกจากนี้ SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรัสตีพิจารณาอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างของโครงการ SPM 2 สำหรับงวดค่าเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนกรกฎาคม 2566 เป็นระยะเวลา 5 ปี รวมจำนวนเงิน 102.50 ล้านบาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรัสตีพิจารณาอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างดังกล่าวจากเดิม 102.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 108.44 ล้านบาท ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 เป็นระยะเวลา 5 ปี

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 กองทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 พร้อมเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 108.44 ล้านบาท

ภายใต้การอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 108.44 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยรวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน ตามหนังสือลงวันที่ 4 เมษายน 2567 ส่งผลให้กระแสเงินสดรับตามสัญญาของลูกหนี้ตามสัญญาเช่ามีการเปลี่ยนแปลง กองทรัสต์คำนวณมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าใหม่ ด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดตามสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับปรุงด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์

6.2.4 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการ SPM 2 มียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 236.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าเช่าค้างรับที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 แสดงตามตารางการผ่อนชำระได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท **ณ วันที่** **31 ธันวาคม** **2568**
ลูกหนี้จากการให้เช่า - โครงการ SPM 2	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.1)	
จะครบกำหนดชำระในปี 2569	63,560
จะครบกำหนดชำระในปี 2570	89,008
จะครบกำหนดชำระในปี 2571	83,751
	236,319

6.3 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุน	293,693	258,111	ค่าเช่าตามสัญญา
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุน	-	19,793	อัตราผลตอบแทนตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์				
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	11,313	11,441	ดูหมายเหตุข้อ 11
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน				
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,313	11,441	ดูหมายเหตุข้อ 11
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหน่วยลงทุน	-	27,545	ดูหมายเหตุข้อ 6.2.1 และ 6.2.3

7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ทำสัญญาเงินกู้ยืม	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) 2568	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) 2567	กำหนดการชำระคืนดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ (พันบาท) 2568	ยอดคงเหลือ (พันบาท) 2567	เงื่อนไขทางการเงิน
22 ธ.ค. 2566	ส.ค. 2569	MLR - 0.50	MLR - 0.50	รายเดือน	112,000	212,000	มี
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชี					(166)	(696)	
					111,834	211,304	
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี					(111,834)	(99,470)	
					-	111,834	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,305 ล้านบาท และ 2,301 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งข้างต้น (ดูหมายเหตุข้อ 4)

กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุน (D/E ratio) การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage ratio) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Value) และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	212,000	300,000
เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมระหว่างปี	-	-
ลดลง จากการจ่ายชำระคืนระหว่างปี	(100,000)	(88,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	112,000	212,000

8. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดชำระ	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	กำหนดการชำระดอกเบี้ย	2568 จำนวนหน่วย (หน่วย)	2568 ยอดคงเหลือ (พันบาท)	2567 จำนวนหน่วย (หน่วย)	2567 ยอดคงเหลือ (พันบาท)	เงื่อนไขทางการเงิน
1/2566	6.5	10 ส.ค. 2569	1,000	รายไตรมาส	574,700	574,700	574,700	574,700	มี
					574,700	574,700	574,700	574,700	
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี						(1,583)		(4,027)	
						573,117		570,673	

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	2568	**2567**
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	574,700	574,700
เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	574,000	574,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 574,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวน 574.70 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน และจะชำระหุ้นกู้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2569 หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จดจำนอง (ดูหมายเหตุข้อ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 355.30 ล้านบาท

กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราส่วน Loan to Value และการดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุในสัญญาหุ้นกู้ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีแผนชำระหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 574.70 ล้านบาท โดยออกหุ้นกู้มีหลักประกันชุดใหม่ หรือจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	2568	**2567**
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	341,149	406,594
เพิ่มขึ้น จากสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	236,509	73,640
ลดลง จากการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	(111,625)	(139,085)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	466,033	341,149

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ประชุมคณะกรรมการ ของ CIRM มีมติอนุมัติการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วันที่ประกาศจ่าย	**สำหรับรอบระยะเวลา**	**เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)**	**รวม (พันบาท)**
26 กุมภาพันธ์ 2568	1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567	0.2150	59,999
13 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568	0.0717	20,008
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568	0.0538	15,014
11 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568	0.0595	16,604
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		0.4000	111,625

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

วันที่ประกาศจ่าย	**สำหรับรอบระยะเวลา**	**เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)**	**รวม (พันบาท)**
27 กุมภาพันธ์ 2567	1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	0.1792	50,009
13 พฤษภาคม 2567	1 มกราคม 2567 ถึง 31 มีนาคม 2567	0.1064	29,692
7 สิงหาคม 2567	1 เมษายน 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567	0.1064	29,692
11 พฤศจิกายน 2567	1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567	0.1064	29,692
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		0.4984	139,085

11. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ค่าธรรมเนียมที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์สำหรับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (2) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น (3) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

12. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยรายได้หลักของกองทรัสต์คือรายได้ค่าเช่าที่มีการรับรู้ตลอดช่วงเวลา กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ SPM

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

14. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ ยกเว้น หุ้นกู้ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด (พันบาท)	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย (พันบาท)	รวม (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,707,000	3,707,000	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	99,422	-	99,423	0.20 ถึง 0.40
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	236,319	-	202,362	438,681	0.50 ถึง 7.50
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	9,813	9,813	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) - สุทธิ	-	111,834	-	111,834	MLR ลบอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
หุ้นกู้	573,117	-	-	573,117	6.50

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด (พันบาท)	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย (พันบาท)	รวม (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	3,701,000	3,701,000	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	78,024	-	78,025	0.40 ถึง 0.70
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	271,942	-	165,420	437,362	0.50 ถึง 7.50
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	10,314	10,314	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) - สุทธิ	-	211,304	-	211,304	MLR ลบอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
หุ้นกู้	570,673	-	-	570,673	6.50

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน เนื่องจากสินเชื่อของกองทรัสต์มีการกระจุกตัว โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สินที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน (ดูหมายเหตุข้อที่ 6.2)

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่ SPM ซึ่งเป็นคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพัน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการรับชำระค่าเช่าของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

นอกจากที่กล่าวไว้ในตารางข้างล่าง สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		ลำดับชั้น	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	2568	2567		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,707	3,701	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	578,648	577,086	ระดับ 2	มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ณ วันสิ้นทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งคำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

15. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

(1) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
3) การหักด้วยรายการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
4) การหักด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ตามนโยบายการกู้ยืมเงินหรือวงเงินที่กำหนดไว้
5) การหักด้วยผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
6) การหักด้วยผลต่างของค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
7) การหักด้วยรายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

(5) ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการบัญชี

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินการงานตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และกำไรสะสมในอัตราหุ้นละ 0.2554 บาท รวมจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 71.27 ล้านบาท กองทรัสต์จะจ่ายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 26 มีนาคม 2569

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569



บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด
ที่อยู่ : 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

ติดต่อ 02-308-2022 หรือ WWW.CIREIT.COM