

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่รวม 2-2-32.0 ไร่ (1,032.0 ตารางวา)

โรงแรม “بابาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน”

(BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN)

เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4)

ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

รายงานเลขที่ VR047/2025

สำหรับ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

รายงานเลขที่ VR047/2025

วันที่ 29 ตุลาคม 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม “บาบาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน” (BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN) เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้า ซึ่งมีอำนาจลงนามกระทำแทนบริษัทฯ ขอรับรองโดยชัดเจนว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งโดยทางตรง และทางอ้อม ทั้งนี้ได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอิสระ ด้วยความเป็นกลาง รอบคอบ และยึดมั่นในจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพอย่างเคร่งครัดสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

Nanthak C.



(นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สารบัญ

1.	บทสรุปผู้บริหาร	1
2.	บทนำ.....	3
2.1.	การมอบหมายและการว่าจ้าง	3
2.2.	วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า	3
2.3.	หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	3
2.4.	วันที่ทำการสำรวจ	3
2.5.	วันที่ประเมินมูลค่า	3
2.6.	นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	3
2.7.	ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ	4
3.	รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน.....	5
3.1.	ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	5
3.2.	ค่าพิกัด GPS	5
3.3.	การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	5
3.4.	การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	5
3.5.	ข้อจำกัดทางกฎหมาย	6
4.	ข้อมูลทรัพย์สิน	8
4.1.	รายละเอียดที่ดิน.....	8
4.2.	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	13
5.	การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	19
5.1.	การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	19
5.2.	วิธีการประเมินมูลค่า.....	19
5.3.	การประเมินมูลค่า.....	21
5.4.	มูลค่าทรัพย์สิน	24

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ประมาณการรายได้ค่าห้องพัก
	- การประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ค.	ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ง.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ จ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงทางเข้า-ออก / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นอาคาร
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบที่ดิน / ระวังแผนที่- ราคาประเมินทุนทรัพย์ / สำเนาเอกสารสิทธิ์-แปลงทาง ถนนภาระจำยอม
เอกสารประกอบ ญ.	เอกสารประกอบอื่นๆ จากโครงการ

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันต์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10

ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076

ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500

โทร : +66(0) 2114 3827

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา																														
วัตถุประสงค์	:	เพื่อทราบมูลค่าตามสภาพการใช้จ่ายปัจจุบันของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เท่านั้น																														
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	โรงแรม “บาบาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน” (BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN) เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี																														
พิกัดภูมิศาสตร์	:	Lat 12.758206 Lon 99.970667 (WGS-1984)																														
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 2-2-32.0 ไร่ (1,032.0 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น และอาคารสนับสนุน รวม 4 อาคาร ภายใต้ “โรงแรม บาบาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน” (BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN) มีห้องพักตามใบอนุญาต จำนวน 18 ห้องพัก ปัจจุบันเปิดให้บริการห้องพักจำนวน 18 ห้อง																														
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	:	<table><tr><th>ลำดับ</th><th>โฉนดที่ดินเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)</th><th>เนื้อที่ดิน (ตารางวา)</th></tr><tr><td>1</td><td>9866</td><td>45</td><td>37175</td><td>0-2-72.0</td><td>272.0</td></tr><tr><td>2</td><td>9867</td><td>46</td><td>37176</td><td>1-0-00.0</td><td>400.0</td></tr><tr><td>3</td><td>9868</td><td>47</td><td>34871</td><td>0-3-60.0</td><td>360.0</td></tr><tr><td colspan="4">รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ</td><td>2-2-32.0</td><td>1,032.0</td></tr></table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	1	9866	45	37175	0-2-72.0	272.0	2	9867	46	37176	1-0-00.0	400.0	3	9868	47	34871	0-3-60.0	360.0	รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2-2-32.0	1,032.0
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)																											
1	9866	45	37175	0-2-72.0	272.0																											
2	9867	46	37176	1-0-00.0	400.0																											
3	9868	47	34871	0-3-60.0	360.0																											
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2-2-32.0	1,032.0																											
ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)																														
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา																														
ภาระผูกพัน	:	1. ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ 2. ติดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะสั้น (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระยะเวลาตั้งแต่ 24 ธันวาคม 2561 ถึง 31 กรกฎาคม 2564 โดยจะมีสิทธิต่ออายุสัญญาออกไปได้ 4 ครั้ง คราวละ 3 ปี จนถึง 31 กรกฎาคม 2576 (ปัจจุบันสัญญาเช่ามีการต่อสัญญา เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570) (ตามรายละเอียดสัญญาเช่าแนบท้ายรายงาน)																														
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	:	ซอยโครงการทิวทะเล เป็นถนนส่วนบุคคล (มีการจดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สินแล้ว) เชื่อมต่อกับทางหลวงท้องถิ่น																														
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารสนับสนุน จำนวน 2 อาคาร																														
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (อ.1)	:	เลขที่ 0161/2559																														
ใบรับรองการก่อสร้าง	:	เลขที่ 52106/1786																														
ดัดแปลงอาคารฯ (อ.6)	:																															
ใบอนุญาต	:	ใบอนุญาตเลขที่ 11/2566 ออกให้ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นโรงแรมประเภท 2 จำนวนห้องพัก 18 ห้อง ซึ่งได้รับอนุญาตตั้งแต่วันที่ 9 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2570																														
ประกอบกิจการโรงแรม	:																															

ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ข้อกำหนดของผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทชุมชน “พื้นที่สีชมพู” บริเวณ (1.15) ตามประกาศ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 <u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่น</u> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในตามประกาศเทศบัญญัติเทศบาลเมืองชะอำ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบาง ประเภท ในท้องที่เขตเทศบาลเมืองชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2560 - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 และ กฎกระทรวงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ออกภายใต้ พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐใน บริเวณใกล้เคียง	: ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม
หลักเกณฑ์ในการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน	: เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมินมูลค่า ที่เลือกใช้	: วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	: 23 กรกฎาคม 2568
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 สิงหาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สิน	: 390,000,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายพีรพฤกษ์ อยู่ณรินทร์ (วส.2175)



ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กสท.



นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ตามใบเสนอราคาเลขที่ VP092/2025 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อทราบมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของสินทรัพย์ และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2568

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้นโดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการได้ส่วนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. รายละเอียดที่ตั้งทรัพย์สิน

3.1. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โรงแรม “บาบาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน” (BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN) ตั้งอยู่เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ห่างจากถนนเพชรเกษม (ทล.4) ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 845.00 เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็น โรงแรม รีสอร์ท บ้านพักแบบพูลวิลล่า โรงเรียน โรงพยาบาล สถานที่ราชการ และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

ติดกับหาดชะอำ (ด้านทิศตะวันตก)	ประมาณ	-	กิโลเมตร
วัดราษฎร์เจริญธรรม (วัดบ่อแขม)	ประมาณ	2.20	กิโลเมตร
ไทวัสดุ สาขา ชะอำ	ประมาณ	4.00	กิโลเมตร
ศาลปกครองเพชรบุรี	ประมาณ	4.70	กิโลเมตร
สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ	ประมาณ	4.90	กิโลเมตร

3.2. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า - ตั้งอยู่พิกัด Lat 12.758206, Lon 99.970667 (WGS-1984)

3.3. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยซอยโครงการทิวทะเล (เป็นทางส่วนบุคคลเชื่อมต่อกับทางหลวงท้องถิ่น) เพื่อออกสู่ถนนเพชรเกษม (ทล.4) สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ และไฟส่องถนน

หมายเหตุ : ทางเข้า-ออกทรัพย์สินบริเวณซอยโครงการทิวทะเล ได้มีการจัดการจ่ายอมเรื่องทางให้กับแปลงทรัพย์สินแล้ว (ดูรายละเอียดและเอกสารประกอบแนบท้ายรายงาน)

3.4. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

3.4.1. การเวนคืน

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.4.2. โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.5.3. กฎหมายอื่นๆ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 และกฎกระทรวงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547

ตามมาตรา 4 ของพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ได้ให้ความหมายของคำว่า “โรงแรม” หมายถึง สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในธุรกิจ เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว สำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นโดยมีค่าตอบแทน และได้ยกเว้นสถานที่พักที่ไม่เข้าข่ายโรงแรมไว้ 3 ลักษณะ คือ

- (1) สถานที่พักของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจองค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล การศึกษา ที่มีให้การหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน สถานที่พักประเภทนี้ หากพบว่ามีกำไรรายได้หรือกำไรมาแบ่งกันเมื่อไหร่ก็ถือว่าเป็นโรงแรม
- (2) สถานที่พักที่คิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไป
- (3) สถานที่พักอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง กฎหมายให้อำนาจอรัฐมนตรีที่กำหนดยกเว้นสถานที่พักประเภทใดบ้างไม่เป็นโรงแรมตามกฎหมาย โดยจะต้องออกเป็นกฎกระทรวงเท่านั้น

บริษัทฯ เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมแล้ว และสามารถให้บริการได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4. ข้อมูลทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดที่ดิน

4.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

ทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ พบว่าที่ดินตั้งอยู่ในตำบลชะอำ (หน่วยทราวยเหนือ) อำเภอชะอำ (นายก) จังหวัดเพชรบุรี มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน
					ไร่	งาน	ตารางวา	(ตารางวา)
1	9866	4934 I 0410-16	45	37175	0	2	72.0	272.0
2	9867	4934 I 0410-16	46	37176	1	0	0.0	400.0
3	9868	4934 I 0410-16	47	34871	0	3	60.0	360.0
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ					2	2	32.00	1,032.00

ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ภาระผูกพัน : 1. ไม่ติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
2. ติดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะสั้น (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระยะเวลาตั้งแต่ 24 ธันวาคม 2561 ถึง 31 กรกฎาคม 2564 โดยจะมีสิทธิต่ออายุสัญญาออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี จนถึง 31 กรกฎาคม 2576 (ปัจจุบันสัญญาเช่า มีการต่อสัญญา เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570)
(ตามรายละเอียดสัญญาเช่าแนบท้ายรายงาน)

การตรวจสอบอายัด : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่า สิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

รายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ชื่อสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
วันที่ทำสัญญา	: 24 ธันวาคม 2561
ผู้ให้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา
ผู้เช่า	: บริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	: 1. ที่ดินที่เช่า ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867, 9869 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี รวม 3 ฉบับ เนื้อที่รวม 2-2-32.0 ไร่ 2. อาคารที่เช่า รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคาร ประกอบด้วย 2.1 อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711.00 ตารางเมตร 2.2 อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร 2.3 อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร 2.4 อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60.00 ตารางเมตร 2.5 ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่ประมาณ 21.00 ตารางเมตร 2.6 สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352.00 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่ประมาณ 923.30 ตารางเมตร 3. สงหาทรัพย์ ประกอบด้วย เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็น และสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น (รายการสงหาทรัพย์ ตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)
วัตถุประสงค์ของการเช่า	: เพื่อดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น โครงการพาณิชย์ และ อาคารที่พักอาศัย เป็นต้น
ระยะเวลาการเช่า	: มีกำหนดระยะเวลา 2 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 24 ธันวาคม 2561 และมีสิทธิการต่ออายุออกไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี จนถึง 31 กรกฎาคม 2576 (ปัจจุบันสัญญาเช่า มีการต่อสัญญา เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570) (ตามรายละเอียดสัญญาเช่าแนบท้ายรายงาน)
อายุสัญญาคงเหลือ	: 8 ปี

ค่าตอบแทนการเช่า : แบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า)

ค่าเช่าคงที่

ค่าเช่าคงที่รายปี ในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือน	ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)
ธันวาคม	1,470,968
มกราคม	3,300,000
กุมภาพันธ์	3,300,000
มีนาคม	1,800,000
เมษายน	3,000,000
พฤษภาคม	900,000
มิถุนายน	1,800,000
กรกฎาคม	1,200,000

ค่าเช่าคงที่รายปี ในปีที่ 2-15

ปีที่ (สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม)	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000

ค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ จวบจนระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 วันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยมีวิธีคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $-30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สิน (ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ตามงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการ

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

4.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์ รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569 มีรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาทต่อตร.ว.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท)
1	9866	45	37175	272.0	60,000	16,320,000
2	9867	46	37176	400.0	60,000	24,000,000
3	9868	47	34871	360.0	60,000	21,600,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน				1,032.0	60,000	61,920,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
					(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
506/1	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)	8	8%	2,970.00	9,750	26,640,900
506/1	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)	8	8%	870.00	9,750	7,803,900
506/1	อาคารบาร์น้ำชั้นเดียว (อาคาร C)	8	8%	51.70	9,750	463,749
506/1	อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (อาคาร D)	8	8%	51.70	9,750	463,749
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง						35,372,298
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						97,292,298

หมายเหตุ : 1) ค่าเสื่อมราคาอ้างอิงจากตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ และ

2) พื้นที่อาคารประกอบการคำนวณฯ ใช้พื้นที่อาคารอ้างอิงจากแบบแสดงรายการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) ของเทศบาลเมืองชะอำ

4.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินกับ ระบุว่าที่ดิน และผังรูปที่ดินกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พบว่า มีขนาดรูปร่าง ระบุว่าที่ดิน ทิศทาง และลักษณะข้างเคียง ถูกต้องตรงตามหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

4.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 2-2-32.0 ไร่ (1,032.0 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างที่ดินด้านทิศตะวันตกติดทางหลวงท้องถิ่น กว้างประมาณ 52.50 เมตร และมีความลึกสุดของที่ดินวัดจากทิศตะวันตกไปยังทิศตะวันออก ประมาณ 81.00 เมตร สภาพที่ดินปัจจุบัน ได้รับการปรับถมดินแล้วสูงเสมอดินที่ผ่านหน้า โดยมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น พร้อมอาคารสนับสนุนของโรงแรม จำนวนรวม 4 อาคาร

4.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลคามีอาณาเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	81.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศใต้	80.00 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และร้านอาหารบ้านโชค
ทิศตะวันออก	54.00 เมตร	หาดทรายชายทะเล
ทิศตะวันตก	52.50 เมตร	ทางหลวงท้องถิ่น

4.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อเกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

4.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก บริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง

4.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ขออนุญาตปลูกสร้าง	:	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ อ.1)	:	เลขที่ 0161/2559 ระบุให้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็น - อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องพัก พื้นที่รวม 1,711.00 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านอาหาร,ห้องพัก พื้นที่รวม 766.20 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ พื้นที่รวม 56.20 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านอาหาร พื้นที่รวม 60.00 ตารางเมตร - ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก จำนวน 1 จุด เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถในโครงการ พื้นที่รวม 21.00 ตารางเมตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1 คัน - ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก จำนวน 1 จุด เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถนอกโครงการ พื้นที่รวม 288.00 ตารางเมตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 10 คัน (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)
ผู้ขอรับรองการก่อสร้าง	:	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารฯ (อ.6)	:	เลขที่ 52106/1786 รับรองว่าได้ทำการก่อสร้างอาคารถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 0161/2559 เป็น - อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง (16 ห้อง) เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่รวม 1,711.00 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง (2 ห้อง) เพื่อใช้เป็น ร้านอาหาร,ห้องพัก พื้นที่รวม 766.20 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องน้ำ พื้นที่รวม 56.20 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารร้านอาหาร พื้นที่รวม 60.00 ตารางเมตร - ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก จำนวน 1 จุด เพื่อใช้เป็น สถานที่จอดรถในโครงการ พื้นที่รวม 21.00 ตารางเมตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1 คัน - ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก จำนวน 1 จุด เพื่อใช้เป็น สถานที่จอดรถนอกโครงการ พื้นที่รวม 288.00 ตารางเมตร และทางเข้าออกของรถ จำนวน 10 คัน
ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม	:	ออกให้ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2566 เป็นโรงแรมประเภท 2 จำนวนห้องพัก 18 ห้อง ซึ่งได้รับอนุญาตตั้งแต่วันที่ 9 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 8 ตุลาคม 2570
การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ	:	ณ วันสำรวจ สามารถเข้าสำรวจอาคารได้บางส่วน เนื่องจากห้องพักมีผู้เข้าใช้บริการ

4.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง และวัสดุอาคาร

รายละเอียด	:	1. อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9866, 9867
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 30.00 X 27.55 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 1,711.00 ตารางเมตร
พื้นที่ห้องพัก (NFA)	:	ประมาณ 1,555.96 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี / หิน
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นกระเบื้องเคลือบ / หินอ่อน / ไม้
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี / ไม้ระแนง
ประตูหน้าต่าง	:	ประตู - บานเปิดไม้ / บานเลื่อนไม้ / บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม หน้าต่าง - บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม / บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น - กระเบื้องแกรนิตโต้ / กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ - อ่างอาบน้ำ / กระจกเงา / อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ / ฝักบัว / สายฉีดชำระ / โถแบบชักโครก
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2 และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในอาคาร A)
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ติดตั้งพร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน (เครื่องเินไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่บริเวณอาคาร Baba Beach Habita และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในโครงการ)
ระบบปรับอากาศ	:	แบบแยกส่วน
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และแผงควบคุมส่วนกลาง พร้อมระบบส่งสัญญาณ (Alarm Bell) และลำโพงฉุกเฉิน
ระบบดับเพลิง	:	ประกอบด้วยหัวรับน้ำดับเพลิงด้านนอกอาคาร และตู้สายดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบสุขาภิบาล	:	ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ติดตั้งเพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ไปยังห้องพักและสระว่ายน้ำภายในห้องพัก และจ่ายน้ำให้แก่ส่วนต่างๆ ของอาคาร
การใช้ประโยชน์	:	ห้องพัก จำนวน 16 ห้อง และส่วนบริการภายในโรงแรม

รายละเอียด	:	2. อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9866, 9867, 9868
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 10.00 X 30.12 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
พื้นที่ห้องพัก (NFA)	:	ประมาณ 155.40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี / หิน
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นกระเบื้องเคลือบ / หินอ่อน / ไม้
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี / ไม้ระแนง
ประตู-หน้าต่าง	:	ประตู - บานเปิดไม้ / บานเลื่อนไม้ / บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม หน้าต่าง - บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม / บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น – กระเบื้องแกรนิตโต้ / กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ – อ่างอาบน้ำ / กระจกเงา / อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ / ผักบัว / สายฉีดชำระ / โถแบบชักโครก
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2)
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ติดตั้งพร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน (เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่บริเวณอาคาร Baba Beach Habita และเชื่อมต่อมาให้ภายในโครงการ)
ระบบปรับอากาศ	:	แบบแยกส่วน
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ไม่มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และแผงควบคุมส่วนกลาง พร้อมระบบส่งสัญญาณ (Alarm Bell) และลำโพงฉุกเฉิน
ระบบดับเพลิง	:	ประกอบด้วยหัวรับน้ำดับเพลิงด้านนอกอาคาร และตู้สายดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบสุขาภิบาล	:	ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ติดตั้งเพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นที่ 1 ของอาคาร ไปยังห้องพักและกระจายน้ำภายในห้องพัก และจ่ายน้ำให้แก่ส่วนต่างๆ ของอาคาร
การใช้ประโยชน์	:	ห้องพัก จำนวน 2 ห้อง และส่วนบริการภายในโรงแรม

รายละเอียด	:	3. อาคารบาร์น้ำชั้นเดียว (อาคาร C)
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9868
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 11.67 X 4.69 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 54.73 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี (บางส่วน) / เปิดโล่ง (บางส่วน)
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี / ไม้ระแนง
ประตู-หน้าต่าง	:	ไม่มี
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	ไม่มี
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2 และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในอาคาร C)
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ติดตั้งพร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน (เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่บริเวณอาคาร Baba Beach Habita และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในโครงการ)
ระบบปรับอากาศ	:	ไม่มี
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ไม่มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ไม่มี
ระบบดับเพลิง	:	ไม่มี
ระบบสุขาภิบาล	:	เชื่อมต่อมาจากอาคาร B
การใช้ประโยชน์	:	บาร์น้ำของโรงแรม

รายละเอียด	:	4. อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (อาคาร D)
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9868
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 11.67 X 4.69 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 54.73 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี (บางส่วน) / เปิดโล่ง (บางส่วน)
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี / ไม้ระแนง
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2 และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในอาคาร C)
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ติดตั้งพร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน (เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่บริเวณอาคาร Baba Beach Habita และเชื่อมต่อมาให้อยู่ในโครงการ)
ระบบสุขาภิบาล	:	เชื่อมต่อมาจากอาคาร B
การใช้ประโยชน์	:	ร้านอาหารของโรงแรม

รายละเอียด	:	5. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9866, 9867, 9868
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 26.78 X 14.08 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 873.09 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	เปิดโล่ง
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี / ไม่ระแนง
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2 และเชื่อมต่อมาให้ภายในอาคาร C)
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ติดตั้งพร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน (เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ตั้งอยู่ที่บริเวณอาคาร Baba Beach Habita และเชื่อมต่อมาให้ภายในโครงการ)
ระบบสุขาภิบาล	:	เชื่อมต่อมาจากอาคาร B
การใช้ประโยชน์	:	สระว่ายน้ำของโรงแรม

รายละเอียด	:	6. ลานจอดรถ
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	9866, 9867
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 5.25 X 4.00 เมตร
พื้นที่อาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 21.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 8 ปี
โครงสร้างหลัก	:	โครงเหล็ก
หลังคา	:	หลังคาผ้าใบกันแดด
ผนัง	:	เปิดโล่ง
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก / ผิวพื้นบล็อกคอนกรีต
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	รับไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และต่อเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งพร้อมตู้ควบคุมและอุปกรณ์ (หม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่บริเวณด้านข้างอาคาร B ตู้ควบคุมตั้งอยู่ภายในอาคาร B ชั้นที่ 2 และเชื่อมต่อมาให้ภายในอาคาร C)
การใช้ประโยชน์	:	ที่จอดรถจำนวน 2 คัน

4.2.3. รายละเอียดพื้นที่อาคาร (Gross Floor Area - GFA)

อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B) - ตามสภาพปัจจุบัน

ลำดับ	ชื่ออาคาร	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	พื้นที่ห้องพักสุทธิ (NFA)	รวมพื้นที่อาคาร ทั้งหมด (GFA)
1	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)	155.04	1,555.96	1,711.00
2	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)	611.70	154.50	766.20
3	อาคารบาร์น้ำ (อาคาร C)	54.73	-	54.73
4	อาคารร้านอาหาร (อาคาร D)	54.73	-	54.73
5	สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร	873.09	-	873.09
6	ลานจอดรถ	21.00	-	21.00
รวม		1,770.29	1,710.46	3,480.75

4.2.4. รายละเอียดแบบและจำนวนห้องพัก (Net Floor Area - NFA)

รายละเอียดแบบและจำนวนห้องพัก (อาคาร A และ อาคาร B) – แยกตามแบบห้องพัก

ลำดับ	แบบห้องพัก / TYPE	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ (ตรม.)
1	Beachfront Club Garden Pool Suite	102.25	6	613.50
2	Beachfront Club Pool Suite	78.50	6	471.00
		78.58	2	157.16
		77.25	2	154.50
3	Beachfront Club Penthouse	157.15	2	314.30
รวมห้องพัก			18	1,710.46

รายละเอียดแบบและจำนวนห้องพัก (อาคาร A และ อาคาร B) – แยกตามชั้น

อาคาร	ชั้น	แบบห้องพัก			จำนวนห้องพัก (ห้อง/ชั้น)	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม./ชั้น)
		TYPE 1	TYPE 2	TYPE 3		
A	1	6	-	-	6	613.50
A	2	-	6	-	6	471.00
A	3	-	2	2	4	471.46
B	3	-	2	-	2	154.50
รวม		6	10	2	18	1,710.46

หมายเหตุ :

TYPE 1 หมายถึง แบบห้องพัก Beachfront Club Garden Pool Suite

TYPE 2 หมายถึง แบบห้องพัก Beachfront Club Pool Suite

TYPE 3 หมายถึง แบบห้องพัก Beachfront Club Penthouse

5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัท มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

5.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอน และวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผย และซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

5.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ท่าเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

5.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่ใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้ในกรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

5.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึง

ความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม (ซึ่งพิจารณาความเสี่ยงทั้งมวล) กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว (ซึ่งโดยทั่วไปควรจะสะท้อนถึงปีที่ทรัพย์สินได้ให้รายได้ที่มีเสถียรภาพแล้ว) การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้โดยวิธีคิดอัตราผลตอบแทนทางตรง สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาวะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราดอกเบี้ยของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานการณ์ทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ และเป็นการคำนวณโดยทบต้นในคาบเวลา (Compounding Period) ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

5.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสภาวะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสภาวะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

5.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เพื่อเป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

5.3. การประเมินมูลค่า

5.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

❖ สมมติฐานด้านรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น จำนวนรวม 18 ห้องพัก ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน พบว่า ติดสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 8 ปี ให้กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งทางบริษัทฯ จะทำการกำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและการให้เช่า โดยรายได้ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับตามสัญญาที่ได้รับจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา จำกัด โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดจะทำการประเมินมูลค่า ตามอัตราตลาด ทั้งนี้รายได้จากค่าเช่าคงที่ และรายได้แปรผัน มีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ประมาณการ	วันที่ตามสัญญา	ค่าเช่าคงที่ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแปรผัน (%)
1	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	36,300,000	-
2	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	36,300,000	-
3	1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571	39,930,000	-
4	1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572	39,930,000	30%
5	1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573	39,930,000	30%
6	1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574	43,923,000	30%
7	1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575	43,923,000	30%
8	1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576	43,923,000	30%

หมายเหตุ การคำนวณค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ จวบจนระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 วันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยมีวิธีคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $-30\% \times (ก - ข - ค)$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สิน (ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ตามงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการ

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

สำหรับอัตราค่าห้องพักประกอบการประเมินมูลค่า หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด บริษัทฯ พิจารณาอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) มีรายละเอียดดังนี้

การวิเคราะห์อัตราค่าเช่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (อัตราทั่วไปก่อนหักส่วนลดตามฤดูกาลท่องเที่ยว)

ลำดับ	แบบห้อง	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวน ห้อง	อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง)	อัตราค่าเช่า (บาท/คืน)	อัตราค่าเช่าที่ 100% (บาท/ปี)
1	Beachfront Club Garden Pool	102.25	6	13,600	81,600	29,784,000
2	Beachfront Club Pool Suite	78.50	6	10,500	63,000	22,995,000
		78.58	2	11,000	22,000	8,030,000
		77.25	2	9,800	19,600	7,154,000
3	Beachfront Club Penthouse	157.15	2	19,900	39,800	14,527,000
รวมห้องพักทั้งหมด			18	12,556	226,000	82,490,000
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate - ADR)					ประมาณ 12,560 บาท/ห้อง/คืน	

หมายเหตุ 1) อัตราค่าห้องพักลำดับที่ 4 เป็นการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดตามรายละเอียดใน Adjustment Grid Sale Analysis

2) อัตราค่าห้องพักในลำดับอื่นๆ เป็นการประมาณการเฉลี่ยต่อพื้นที่ห้องพัก เทียบเคียงจากห้องพักในลำดับที่ 4

ประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพัก - กรณีพิจารณาส่วนลดตามช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (Season Weight)

ลำดับ	แบบห้อง	จำนวน ห้อง	อัตราค่า ห้องพัก (บาท/ ห้อง/คืน)	50.00%	33.33%	16.67%	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)
				Low Season	High Season	Peak Season		
				55%	80%	95%		
1	Beachfront Club Garden Pool Suite	6	13,600	7,480	10,880	12,920	9,520	57,120
2	Beachfront Club Pool Suite	6	10,500	5,775	8,400	9,975	7,350	44,100
		2	11,000	6,050	8,800	10,450	7,700	15,400
		2	9,800	5,390	7,840	9,310	6,860	13,720
3	Beachfront Club Penthouse	2	19,900	10,945	15,920	18,905	13,930	27,860
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย							8,789	158,200
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) - หลังหักส่วนลดตามฤดูกาลท่องเที่ยว						ประมาณ 8,800 บาท/ห้อง/คืน		

❖ อัตราการเข้าพัก

บริษัท พิจารณาอัตราการเข้าพักคงที่ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6-11
1	โรงแรม บาบ่าบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CHAAM-HUAHIN)	45.0%	50.0%	60.0%	70.0%	70.0%	70.0%

❖ สมมติฐานด้านรายจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วยต้นทุนทางตรง เช่น ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนส่วนห้องพัก (วัสดุสิ้นเปลืองภายในห้องพัก) และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ในแต่ละแผนก และค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายสำหรับสาธารณูปโภค และต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ ค่าประกันภัย ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

รายจ่ายทางตรง

ต้นทุนส่วนห้องพัก	:	ประมาณ 25%	ของแผนกห้องพัก
ต้นทุนส่วนอาหารและเครื่องดื่ม	:	ประมาณ 70%	ของส่วนอาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนแผนกอื่นๆ	:	ประมาณ 80%	ของแผนกอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินการ

เงินเดือน ค่าจ้างและสวัสดิการ (ปรับเพิ่ม 3.0% ต่อปี)	:	ประมาณ 20.0%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษา	:	ประมาณ 3.5%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	:	ประมาณ 5.0%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Energy Cost)	:	ประมาณ 8.0%	ของรายได้รวมทั้งหมด
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	:	ประมาณ 0.4%	ของราคาประเมินทุนทรัพย์
ค่าประกันอัคคีภัย (เพิ่มขึ้นปีละ 1%)	:	ประมาณ 0.05%	ของต้นทุนทดแทนใหม่
สำรองเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สิน (FF&E / CapEx)	:	ประมาณ 2.0%	ของรายได้รวมทั้งหมด

❖ **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รวมถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิเป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาด อยู่ระหว่างประมาณร้อยละ 6 - 10 บริษัทฯ เลือกใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 8 เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในระหว่างสัญญาเช่า และเลือกใช้อัตราส่วนลดร้อยละ 9 เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด

❖ **อัตราผลตอบแทนการลงทุน และค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน**

เป็นการประมาณการมูลค่าการขายต่อ ณ สิ้นปีประมาณการ โดยการคำนวณประมาณการรายได้สุทธิในปีสุดท้ายของการดำเนินงาน แล้วหารด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) โดยอัตราผลตอบแทนการลงทุนของทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกัน จะมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ประมาณร้อยละ 7 - 8 โดยบริษัทฯ เลือกใช้อัตราร้อยละ 7 มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) และพิจารณาประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย/ปรับปรุงเพื่อขายทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (DCF)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
โรงแรม บาบ่าบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CHAAM-HUAHIN)	390,028,996
หรือประมาณ (พิเศษ)	390,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

5.3.2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณการมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรือที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

□ **การประเมินมูลค่าที่ดินโดยตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)**

บริษัทฯ ได้สำรวจข้อมูลที่มีการซื้อ-ขายในบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการวิเคราะห์ในตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis) บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็น

ลำดับ	รายละเอียด	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
1	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	2-2-32.0 ไร่	1,032.0	110,000	113,520,000
หรือประมาณ (พิเศษ)					113,500,000

□ การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)

มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินมูลค่าโดยคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2568 - 2569 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้าง และอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
- ที่ดินเนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ (หรือ 1,032.0 ตารางวา) @ 110,000 บาทต่อตารางวา	113,520,000
- รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	183,971,448
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	297,491,448
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	297,500,000

หมายเหตุ – ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามเอกสารประกอบ ก.

5.4. มูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน	:	390,000,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) - ตามสภาพปัจจุบัน	:	297,500,000 บาท (สองร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนซ์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow - DCF) ตามสภาพปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2568	:	390,000,000 บาท (สามร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
--	---	--

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ประมาณการรายได้ค่าห้องพัก
- การวิเคราะห์อัตราค่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)

รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรมบาบา บีชคลับ ซะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CLUB)
 ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
 ลูกค้าราย : บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 สิงหาคม 2568

อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A และ อาคาร B) จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งหมด 18 ห้องพัก

รายละเอียดประมาณการรายได้ค่าห้องพัก (อัตราทั่วไปก่อนหักส่วนลดตามฤดูกาลท่องเที่ยว)

ลำดับ	แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตรม.)	จำนวนห้อง	อัตราค่าห้อง (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ปี)
1	Beachfront Club Garden Pool Suite	102.25	6	13,600	81,600	29,784,000
2	Beachfront Club Pool Suite	78.50	6	10,500	63,000	22,995,000
		78.58	2	11,000	22,000	8,030,000
		77.25	2	9,800	19,600	7,154,000
3	Beachfront Club Penthouse	157.15	2	19,900	39,800	14,527,000
รวมห้องพักทั้งหมด			18	12,556	226,000	82,490,000
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate - ADR)						12,560

หมายเหตุ

- อัตราค่าห้องพักลำดับที่ 4 เป็นการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดตามรายละเอียดใน Adjustment Grid Sale Analysis
- อัตราค่าห้องพักในลำดับอื่นๆ เป็นการประมาณการเฉลี่ยต่อพื้นที่ห้องพัก เทียบเคียงจากห้องพักในลำดับที่ 4

ประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพัก - กรณีพิจารณาส่วนลดตามช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (Season Weight)

ลำดับ	แบบห้อง	จำนวนห้อง	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	50.00%	33.33%	16.67%	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)
				นอกฤดูท่องเที่ยว	ฤดูท่องเที่ยว	ฤดูท่องเที่ยวสูงสุด		
				55%	80%	95%		
1	Beachfront Club Garden Pool Suite	6	13,600	7,480	10,880	12,920	9,520	57,120
2	Beachfront Club Pool Suite	6	10,500	5,775	8,400	9,975	7,350	44,100
		2	11,000	6,050	8,800	10,450	7,700	15,400
		2	9,800	5,390	7,840	9,310	6,860	13,720
3	Beachfront Club Penthouse	2	19,900	10,945	15,920	18,905	13,930	27,860
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย		18					8,789	158,200
Rate - ADR) - หลังหักส่วนลดตามฤดูกาลท่องเที่ยว						ประมาณ 8,800 บาท/ห้อง/คืน		

หมายเหตุ

- ประมาณการอัตราค่าห้องพักที่เรียกเก็บได้ตามฤดูกาลท่องเที่ยว (Season Weight) ประมาณการที่ 55% , 80% และ 95% ตามลำดับ
- ประมาณการช่วงนอกฤดูท่องเที่ยว (Low Season) (เดือน 5-10) จำนวน 6 เดือน หรือประมาณ 50.00%
- ประมาณการช่วงฤดูท่องเที่ยว (High Season) (เดือน 2-4 และ 11) จำนวน 4 เดือน หรือประมาณ 33.33%
- ประมาณการช่วงฤดูท่องเที่ยวสูงสุด (Peak Season) (เดือน 1 และ 12) จำนวน 2 เดือน หรือประมาณ 16.67%



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมบาบา บีชคลับ สะอ้า-หัวหิน (BABA BEAC
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชร
ลูกค้านาย : ทวีศักดิ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 สิงหาคม 2568

รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญา

(สัญญาเช่าทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

จำนวนปี	ปีที่ คงเหลือ	จำนวน ปีที่เช่า	จำนวน (เดือน)	วันที่เริ่มสัญญาเช่า (Commencement Date)	วันที่หมดสัญญาเช่า (Expiry Date)	ค่าเช่ารายปี (บาท)
0.00	0.00	0.0	0.0	24 ธันวาคม 2561		
1.00	0.00	0.67	8.00	24 ธันวาคม 2561	31 กรกฎาคม 2562	16,770,968
2.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2562	31 กรกฎาคม 2563	30,000,000
3.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2563	31 กรกฎาคม 2564	30,000,000
4.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2564	31 กรกฎาคม 2565	33,000,000
5.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2565	31 กรกฎาคม 2566	33,000,000
6.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2566	31 กรกฎาคม 2567	33,000,000
7.00	0.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2567	31 กรกฎาคม 2568	36,300,000
8.00	1.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2568	31 กรกฎาคม 2569	36,300,000
9.00	2.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2569	31 กรกฎาคม 2570	36,300,000
10.00	3.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2570	31 กรกฎาคม 2571	39,930,000
11.00	4.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2571	31 กรกฎาคม 2572	39,930,000
12.00	5.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2572	31 กรกฎาคม 2573	39,930,000
13.00	6.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2573	31 กรกฎาคม 2574	43,923,000
14.00	7.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2574	31 กรกฎาคม 2575	43,923,000
15.00	8.00	1.00	12.00	1 สิงหาคม 2575	31 กรกฎาคม 2576	43,923,000
รวมค่าเช่าตามสัญญา						536,229,968

การประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis)

ห้องพัก Beachfront Club Pool Suite พื้นที่ประมาณ 77.25 ตารางเมตร

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
รูปถ่ายภายนอก				
ประเภทข้อมูล (ชื่อ-สาย / เสนอขาย)	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
ประเภททรัพย์สิน	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม
มาตรฐานโรงแรม (ระดับดาว)	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว
ชื่อโครงการ	BABA BEACH CHAAM-HUAHIN	Ja Resort and Villas HuaHin - Cha Am	V Villas Hua Hin	VALA Hua Hin - Nu Chapter Hotels
ทำเล	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งโครงการ	ซอยโครงการทิพทะเล ถนนเพชรเกษม	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากหาดสุขเสมอ
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ประมาณ 1.75 กิโลเมตร	ประมาณ 0.60 กิโลเมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะทางจากทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล
รูปแบบโครงการ	โรงแรม/รีสอร์ท	โรงแรม/รีสอร์ท	โรงแรม/รีสอร์ท	โรงแรม/รีสอร์ท
จำนวนอาคาร	4 อาคาร	N/A	N/A	N/A
รูปแบบอาคาร / คุณภาพวัสดุ	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย/ วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย/ วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย/ วัสดุคุณภาพสูง
สภาพอาคารและการดูแลรักษา	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี
จำนวนห้องพักทั้งหมด	ประมาณ 18 ห้อง	ประมาณ 140 ห้อง	ประมาณ 13 ห้อง	N/A
อัตราการใช้ห้องพัก	NA	N/A	N/A	N/A
การดูแลรักษาห้องพัก	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี
การตกแต่งภายในห้องพัก	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก	เฟอร์นิเจอร์เกรดค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์เกรดค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์เกรดค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์เกรดค่อนข้างดี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ				
- แผนกต้อนรับ (Front)	มี	มี	มี	มี
- Room Service	มี	มี	มี	มี
- ห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม	มี	มี	มี	มี
- อาหารและเครื่องดื่ม	มี	มี	มี	มี
- สปา	มี	มี	มี	มี
- ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
- รักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี
- สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี
- สระว่ายน้ำน้ำ ในห้องพัก	มี	มี	มี	มี
- ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี
แบบห้องพัก	Beachfront Club Pool Suite	POOL SUITE	V Villas Hua Hin - 1 BED	Pool Villa Garden
พื้นที่ห้องพัก (เริ่มต้น)	ประมาณ 77.25 ตรม.	ประมาณ 84.00 ตรม.	ประมาณ 260.00 ตรม.	ประมาณ 39.00 ตรม.
อัตราค่าเช่าห้องพัก (บาท/คืน)	ประมาณ บาทต่อคืน	ประมาณ 7,997 บาทต่อคืน	ประมาณ 19,494 บาทต่อคืน	ประมาณ 10,567 บาทต่อคืน
ปัจจัยในการพิจารณา				
มาตรฐานโรงแรม (ระดับดาว)		0%	0%	0%
ทำเล		0%	0%	0%
ที่ตั้งโครงการ		0%	-5%	0%
ระยะทางจากถนนสายหลัก		-1%	-2%	-2%
ระยะทางจากทะเล		0%	0%	0%
รูปแบบอาคาร / คุณภาพวัสดุ		0%	0%	0%
สภาพอาคารและการดูแลรักษา		0%	0%	0%
การตกแต่งภายในห้องพัก		0%	0%	0%
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก		0%	0%	0%
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ		0%	0%	0%
ชื่อเสียงโรงแรม		0%	0%	0%
การปรับแก้ทั้งหมด		-1%	-7%	-2%
ราคาปรับแก้	12,346	8,006	18,148	10,885
การปรับแก้ทั้งหมด	10.00	1.00	7.00	2.00
% การปรับแก้ทั้งหมด	1.00	0.10	0.70	0.20
แปลงค่า	16.43	10.00	1.43	5.00
เปรียบเทียบ	1.00	0.61	0.09	0.30
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตรม./เดือน)	9,764	4,873	1,578	3,313

สรุปการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

คิดเป็นมูลค่า

9,800 บาท/คืน

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5	ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
รูปถ่ายภายนอก						
ประเภทข้อมูล (ชื่อ-ชาย / เสนอชาย)	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า	เสนอเช่า
ประเภททรัพย์สิน	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม	โรงแรม
มาตรฐานโรงแรม (ระดับดาว)	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว
ชื่อโครงการ	Hyatt Regency Hua Hin	Veranda Resort and Villas HuaHin - Cha Am	V Villas Hua Hin	Intercontinental Hua Hin Resort	Hua Hin Marriott Resort & Spa	VALA Hua Hin - Nu Chapter Hotels
พิกัดที่ตั้งโครงการ	Lat 12.536814 , Lon 99.967674	Lat 12.740727 , Lon 99.964929	Lat 12.543133 , Lon 99.963986	Lat 12.548294 , Lon 99.963009	Lat 12.561202 , Lon 99.960634	Lat 12.725686 , Lon 99.961897
ทำเล	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งโครงการ	ซอยวิถิวนม 21 ถนนพหลโยธิน-ตะกั่วป่า	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากหาดสุทธเสมา
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	ติดกับชายหาด	ติดกับชายหาด	ติดกับชายหาด	ติดกับชายหาด	ติดกับชายหาด	ติดกับชายหาด
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ประมาณ 0.25 กิโลเมตร	ประมาณ 0.60 กิโลเมตร	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก
ระยะทางจากทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง
รูปแบบโครงการ	โรงแรมรีสอร์ท	โรงแรมรีสอร์ท	โรงแรมรีสอร์ท	โรงแรมรีสอร์ท	โรงแรมรีสอร์ท	โรงแรมรีสอร์ท
จำนวนอาคาร	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
รูปแบบอาคาร / คุณภาพวัสดุ	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง	รูปแบบทันสมัย / วัสดุคุณภาพสูง
สภาพอาคารและการดูแลรักษา	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี
จำนวนห้องพักทั้งหมด	ประมาณ 213 ห้อง	ประมาณ 140 ห้อง	ประมาณ 13 ห้อง	ประมาณ 159 ห้อง	ประมาณ 322 ห้อง	N/A
อัตราการเข้าพัก	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
การดูแลรักษาห้องพัก	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี	ค่อนข้างดี
การตกแต่งภายในห้องพัก	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป	มาตรฐานทั่วไป
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี	เฟอร์นิเจอร์ครบค่อนข้างดี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ						
- แผนกต้อนรับ (Front)	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- Room Service	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- ห้องจัดเลี้ยงห้องประชุม	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- อาหารและเครื่องดื่ม	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- สปา	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- รักษาความปลอดภัย	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- สระว่ายน้ำ	มี	มี	มี	มี	มี	มี
- สระว่ายน้ำ ในห้องพัก	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี	ไม่มี	มี
- ฟิตเนส	มี	มี	มี	มี	มี	มี
ค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน	แบบห้องพัก พื้นที่ (ตรม.) ราคาบาท/คืน
	Standard 38.00 7,903	Delux 44.00 4,386	V Villas Hua Hin - 1 BED 260.00 19,494	King Premium 42.00 6,480	Guest room 39.00 5,200	Deluxe Room 45.00 5,088
	Delux 38.00 8,903	PREMIUM DELUXE 65.00 4,720	V Villas Hua Hin - 2 BED 340.00 27,018	King Premium Pool View 54.00 6,999	Guest room Sea View 39.00 6,595	Deluxe Sea View 45.00 5,470
	Executive Regency Suite 45.00 21,008	VERANDA @ SEA 54.00 6,559	V Villas Hua Hin - 3 BED 405.00 34,029	King Private Garden Suite 93.00 8,554	Guest room Pool Access 39.00 8,510	Mini Suite Pool Access 60.00 6,262
	Premier Suite 138.00 25,009	EXECUTIVE SUITE @ SEA 111.00 7,601		Private Pool Suite 78.00 14,461	Guest room Terrace 39.00 9,544	Family Room Garden 60.00 6,853
		POOL SUITE 84.00 7,997		1 Bedroom Hua Hin Suite 130.00 15,189	Family room 72.00 14,597	Deluxe Beach Front 45.00 7,436
		2-BEDROOM VERANDA @ SEA 108.00 9,475		1 Bedroom Suite Pool View 172.00 17,315	Garden Access 72.00 14,597	Sky Beach Front 46.00 7,827
		FAMILY SUITE 100.00 8,939		1 Bedroom Private Pool Suite 169.00 23,276	Beach front Access 72.00 19,089	Mini Suite Beach Front 60.00 8,218
		SKY POOL 126.00 11,615		1 Bedroom Beachfront Villa Private Pool 1,071.00 32,659	Ambassador Suite 72.00 21,335	Pool Villa Garden 140.00 10,567
		2-BEDROOM POOL VILLA 158.00 12,816		3 Bedroom La Residence Private Pool 117.00 85,934		Pool Villa Sea View 130.00 12,132
		LUXURY 2 BEDROOMS POOL VILLA 311.00 14,652				Pool Villa Beachfront 140.00 15,654
		2-BEDROOM SKY POOL VILLA 170.00 16,020				
		1-BEDROOM BEACHFRONT POOL VILLA 131.00 16,741				
		LUXURY POOL DUPLEX 150.00 16,564				
		LUXURY ROOFTOP POOL VILLA 481.00 19,737				
แหล่งข้อมูล	https://www.kyatt.com/kyatt					

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (BABA BEACH CLUB CHA A
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 758 ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
ลูกค้าราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 1 สิงหาคม 2568

รายละเอียดการคำนวณมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (DRC)

(สำหรับตรวจสอบผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF))

1) มูลค่าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่า เนื้อที่ 2-2-32.0 ไร่ (2.5800 ไร่ หรือประมาณ 1,032.0 ตารางวา)

มูลค่าที่ดิน (บาท)

มูลค่าตลาดที่ดิน 110,000 บาทต่อตารางวา

113,520,000

2) มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รวมงานโครงสร้าง / สถาปัตยกรรม และงานตกแต่งอาคาร)

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท/หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	มูลค่าอาคาร ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
1	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)							
	1.1 พื้นที่ภายในห้องพัก	1,555.96	67,000	104,249,320	8	8%	8,339,946	95,909,374
	1.2 พื้นที่ส่วนกลาง	155.04	57,000	8,837,280	8	8%	706,982	8,130,298
รวมมูลค่าอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)		1,711.00	66,094	113,086,600	-	-	9,046,928	104,039,672
2	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)							
	2.1 พื้นที่ภายในห้องพัก	154.50	67,000	10,351,500	8	8%	828,120	9,523,380
	2.2 พื้นที่ส่วนกลาง	611.70	57,000	34,866,900	8	8%	2,789,352	32,077,548
รวมมูลค่าอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)		766.20	59,016	45,218,400	-	-	3,617,472	41,600,928
3	อาคารบาร์น้ำชั้นเดียว (อาคาร C)							
	3.1 พื้นที่ภายในอาคาร	54.73	47,000	2,572,310	8	8%	205,785	2,366,525
รวมมูลค่าอาคารบาร์น้ำชั้นเดียว (อาคาร C)		54.73	47,000	2,572,310	-	-	205,785	2,366,525
4	อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (อาคาร D)							
	4.1 พื้นที่ภายในอาคาร	54.73	47,000	2,572,310	8	8%	205,785	2,366,525
รวมมูลค่าอาคารร้านอาหารชั้นเดียว (อาคาร D)		54.73	47,000	2,572,310	-	-	205,785	2,366,525
5	สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร							
	5.1 พื้นที่สระว่ายน้ำ	339.80	51,000	17,329,800	8	8%	1,386,384	15,943,416
	5.2 พื้นที่ระเบียงขอบสระ	533.29	10,500	5,599,545	8	8%	447,964	5,151,581
รวมมูลค่าสระว่ายน้ำภายนอกอาคาร		873.09	26,262	22,929,345	-	-	1,834,348	21,094,997
6	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ							
	6.1 ถนนและงานปรับปรุงภูมิทัศน์อื่นๆ	(เหมา)	13,590,000	13,590,000	8	8%	1,087,200	12,502,800
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		-	13,590,000	13,590,000	-	-	1,087,200	12,502,800
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด				199,968,965			15,997,517	183,971,448
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด								297,491,448
หรือประมาณ (ปัดเศษ)								297,500,000
มูลค่าประกันภัย (รวมมูลค่าสระว่ายน้ำและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)				200,000,000				

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sale Analysis)

ที่ดินเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า 2-2-32.0 ไร่ (2,5800 ไร่ หรือ 1,032.0 ตารางวา)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
รูปถ่ายภายนอก				
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	N/A	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเล	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยโครงการทิวทะเล ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ถนนเลียบหาดชะอำ	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน ทล.4028	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน ทล.4028
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ประมาณ 0.84 กิโลเมตร	ประมาณ 1.65 กิโลเมตร	ประมาณ 0.65 กิโลเมตร	ประมาณ 1.30 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	ติดทะเล	ประมาณ 20 เมตร	ติดทะเล	ติดทะเล
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	2-2-32.0 ไร่	2-0-91.0 ไร่	4-3-02.0 ไร่	6-0-54.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	ประมาณ 2,5800 ไร่	ประมาณ 2,2275 ไร่	ประมาณ 4,7550 ไร่	ประมาณ 6,1350 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประมาณ 1,032.0 ตารางวา	ประมาณ 891.0 ตารางวา	ประมาณ 1,902.0 ตารางวา	ประมาณ 2,454.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	ถมเสมอดินด้านหน้า	ถมเสมอดินด้านหน้า	ถมเสมอดินด้านหน้า	ถมเสมอดินด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 52.50 เมตร	ประมาณ 20.00 เมตร	ประมาณ 60.00 เมตร	ประมาณ 90.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ซอยแยก	ถนนสายรอง	ซอยแยก	ซอยแยก
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง	ถนนลาดยาง	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างถนน	ประมาณ 6.00 เมตร	ประมาณ 10.00 เมตร	ประมาณ 5.00 เมตร	ประมาณ 5.00 เมตร
เขตทาง	ประมาณ 8.00 เมตร	ประมาณ 12.00 เมตร	ประมาณ 5.00 เมตร	ประมาณ 5.00 เมตร
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	1 สิงหาคม 2568	1 สิงหาคม 2568	1 สิงหาคม 2568	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	-	90,000,000	200,000,000	250,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	-	-	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	-	101,010	105,152	101,874
ปรับปัจจัยเชิงปริมาณ (ค่าถมดิน-บาท/ปริมาณถม)	-	-	-	-
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขาย หลังการปรับแก้ (บาท/ตรว.)	-	101,010	105,152	101,874
ปัจจัยในการพิจารณา				
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)		-5%	-5%	-5%
ทำเล		0%	0%	0%
ที่ตั้งทรัพย์สิน		-3%	0%	0%
ระยะทางจากถนนสายหลัก		3%	-1%	2%
ระยะทางจากทะเล		0%	0%	0%
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		-1%	5%	7%
รูปแปลงที่ดิน		0%	5%	0%
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)		3%	0%	-3%
ความกว้างถนน		-3%	0%	0%
เขตทาง		-3%	3%	3%
ข้อกำหนดด้านผังเมือง		0%	0%	0%
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ		0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0%	0%	0%
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย (ที่อัตรา 0.00% ต่อปี)		0%	0%	0%
ปัจจัยอื่นๆ (ราคาที่คาดว่าจะขายได้)		3%	3%	3%
การปรับแก้ทั้งหมด		-6%	10%	7%
ราคาปรับแก้	106,541	94,949	115,668	109,006
การปรับแก้ทั้งหมด	69.00	24.00	22.00	23.00
% การปรับแก้ทั้งหมด	1.00	0.35	0.32	0.33
แปลงค่า	9.01	2.88	3.14	3.00
เปรียบเทียบ	1.00	0.32	0.35	0.33
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ตารางวา)	106,840	30,293	40,258	36,289

สรุปการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

(Market Comparison Approach)

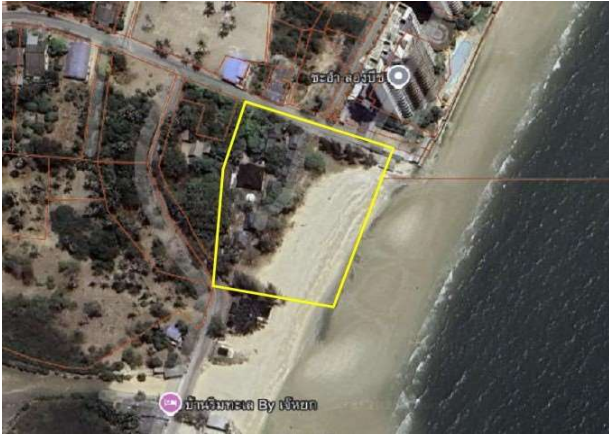
คิดเป็นมูลค่า 110,000 บาทต่อตารางวา
 หรือคิดเป็นมูลค่ารวม 113,520,000 บาท
 หรือประมาณ (ปัดเศษ) 113,500,000 บาท



รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 1
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 12.723999 , Lon 99.963569
ทำเล	:	พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนหาดสุขเสมอ
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 0.90 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	:	ติดทะเล
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ไม่มีการใช้ประโยชน์
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	1-3-72.9 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 1.9323 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 772.9 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	ถมเสมอถนนด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	:	ประมาณ 70.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	:	ซอยแยก
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 5.00 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 5.00 เมตร
สิทธิการใช้ทาง	:	ทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์โฟนอน
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
ผู้ขาย	:	N/A
ผู้ซื้อ	:	N/A
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	คุณต่อ (ตัวแทนขาย) โทร. 089-175-6462
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	140,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	:	181,136
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-



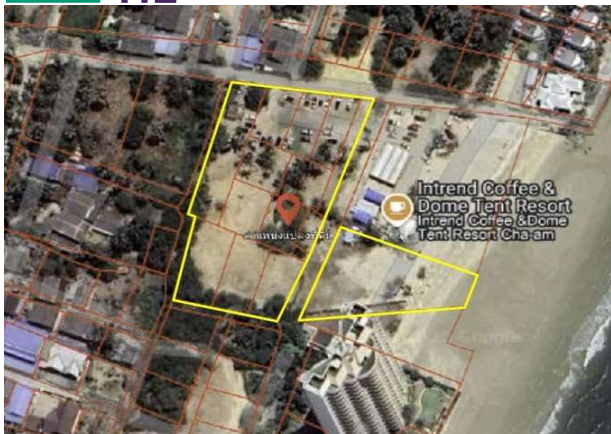
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 2
ประเภทข้อมูล (ชื่อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 12.783128 , Lon 99.979289
ทำเล	:	พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ถนนเลียบหาดชะอำ
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 1.65 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	:	ประมาณ 20 เมตร
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ไม่มีการใช้ประโยชน์
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	2-0-91.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 2.2275 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 891.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	ถมเสมอถนนด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	:	ประมาณ 20.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนสายรอง
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 10.00 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 12.00 เมตร
สิทธิการใช้ทาง	:	ทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ไฟถนน
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
ผู้ขาย	:	N/A
ผู้ซื้อ	:	N/A
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	คุณจอย (ตัวแทนขาย) โทร. 092-439-7892
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	90,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	:	101,010
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-



รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภทข้อมูล (ชื่อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 12.830733 , Lon 99.995976
ทำเล	:	พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน ทล.4028
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 0.65 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	:	ติดทะเล
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ไม่มีการใช้ประโยชน์
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	4-3-02.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 4.7550 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 1,902.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	ถมเสมอถนนด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	:	ประมาณ 60.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	:	ซอยแยก
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 5.00 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 5.00 เมตร
สิทธิการใช้ทาง	:	ทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ไฟถนน
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
ผู้ขาย	:	N/A
ผู้ซื้อ	:	N/A
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	คุณหมวย (ตัวแทนขาย) โทร. 062-725-2255
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	200,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	:	105,152
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-



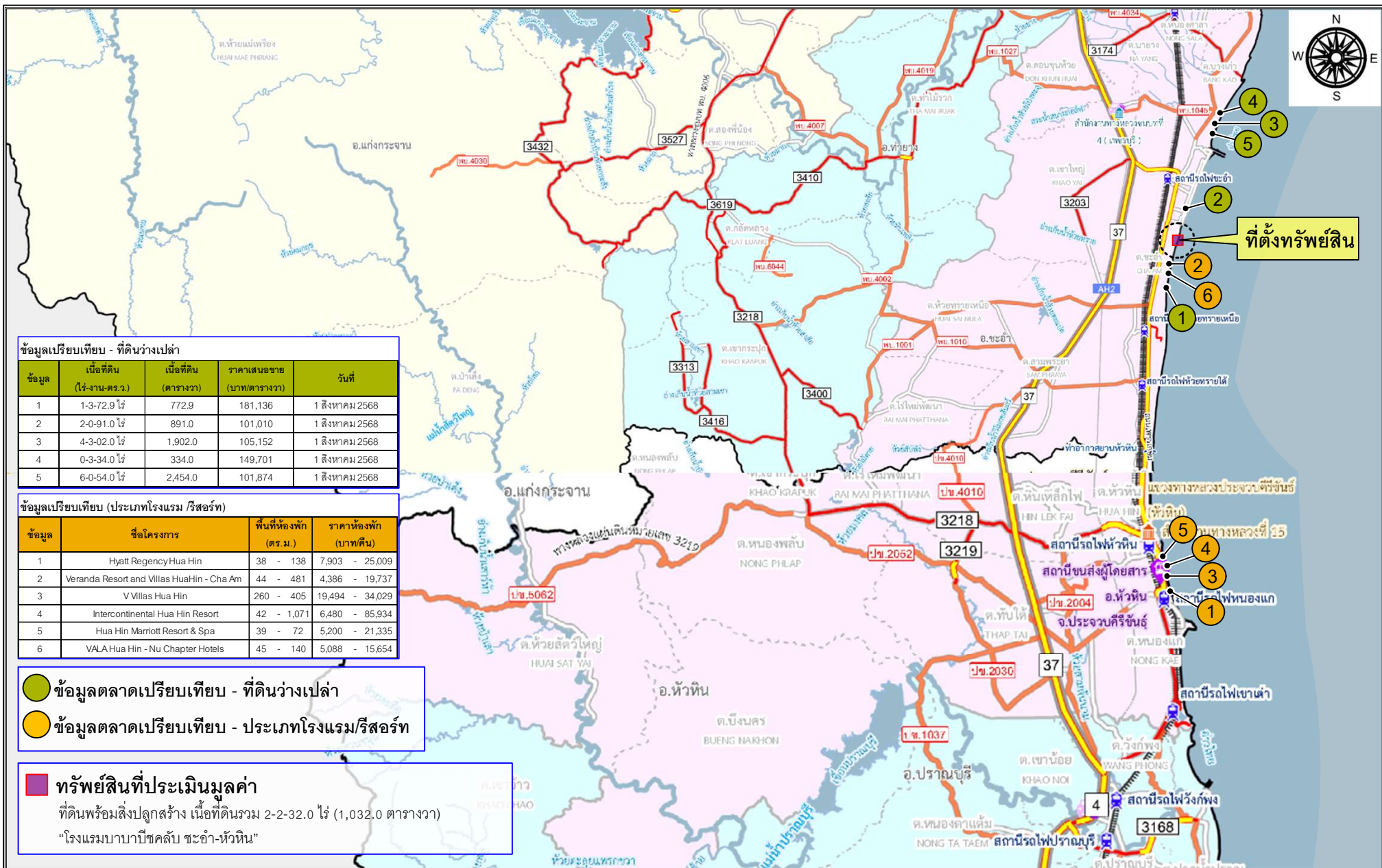
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 12.833747 , Lon 99.997822
ทำเล	:	พาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน ทล.4028
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 0.75 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	:	ติดทะเล
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ไม่มีการใช้ประโยชน์
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	0-3-34.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 0.8350 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 334.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	ถมเสมอถนนด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	:	ประมาณ 70.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	:	ซอยแยก
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 5.00 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 5.00 เมตร
สิทธิการใช้ทาง	:	ทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ไฟถนน
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
ผู้ขาย	:	N/A
ผู้ซื้อ	:	N/A
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	คุณแจ๊ค (ตัวแทนขาย) โทร. 098-749-5536
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	50,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	:	149,701
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-



รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ประเภทข้อมูล (ชื่อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 12.827939 , Lon 99.995001
ทำเล	:	พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน ทล.4028
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 1.30 กิโลเมตร
ระยะทางจากทะเล	:	ติดทะเล
สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ไม่มีการใช้ประโยชน์
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	6-0-54.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 6.1350 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 2,454.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	ถมเสมอถนนด้านหน้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	:	ประมาณ 90.00 เมตร
ประเภทถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	:	ซอยแยก
ผิวจราจรผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 5.00 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 5.00 เมตร
สิทธิการใช้ทาง	:	ทางสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปาหมู่บ้าน โทรศัพท์
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	พื้นที่สีชมพู
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัย / โรงแรม / รีสอร์ท
ผู้ขาย	:	N/A
ผู้ซื้อ	:	N/A
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	คุณหมวย (ตัวแทนขาย) โทร. 062-725-2255
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 สิงหาคม 2568
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	250,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	:	101,874
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-

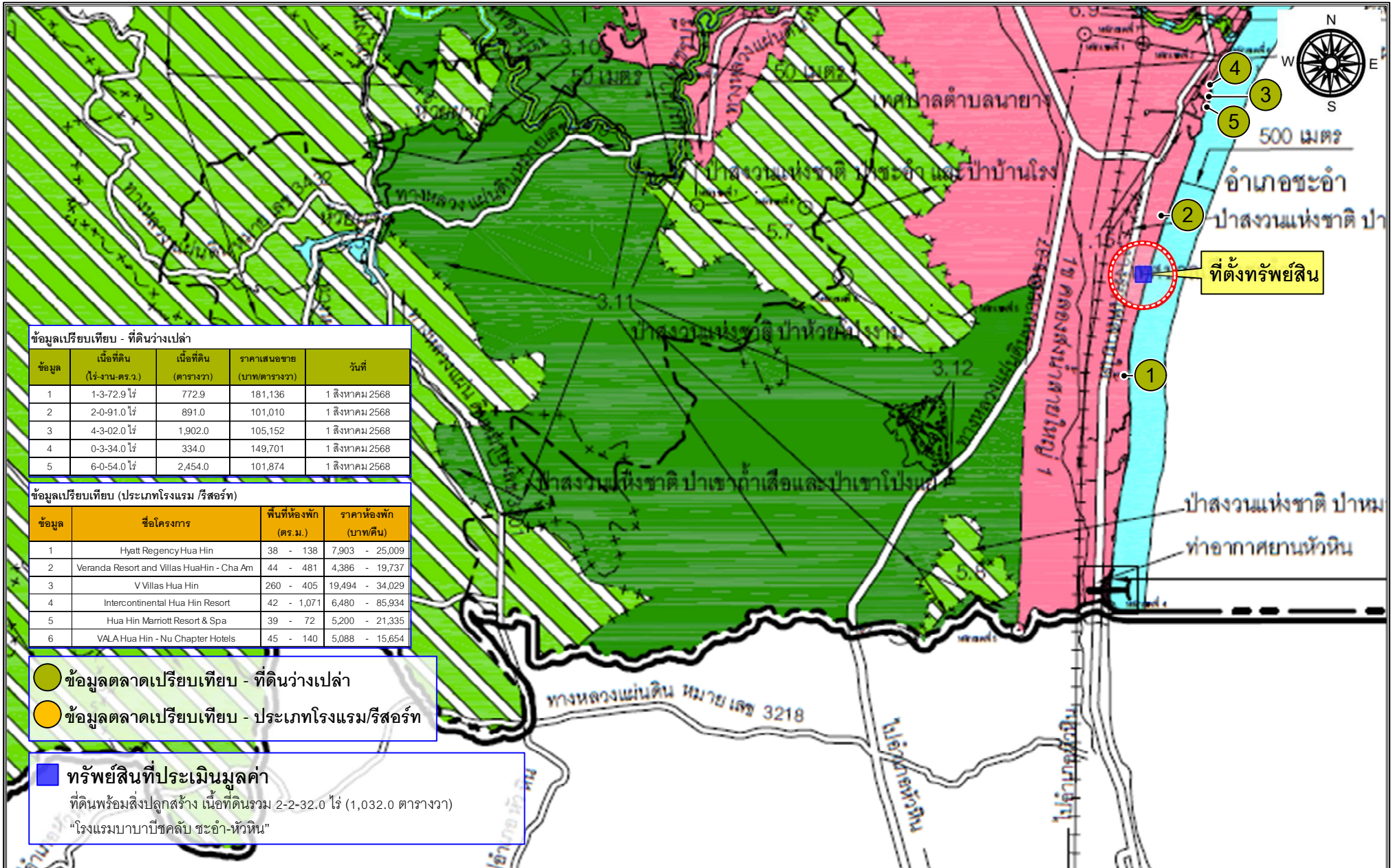
เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ



เอกสารประกอบ ค

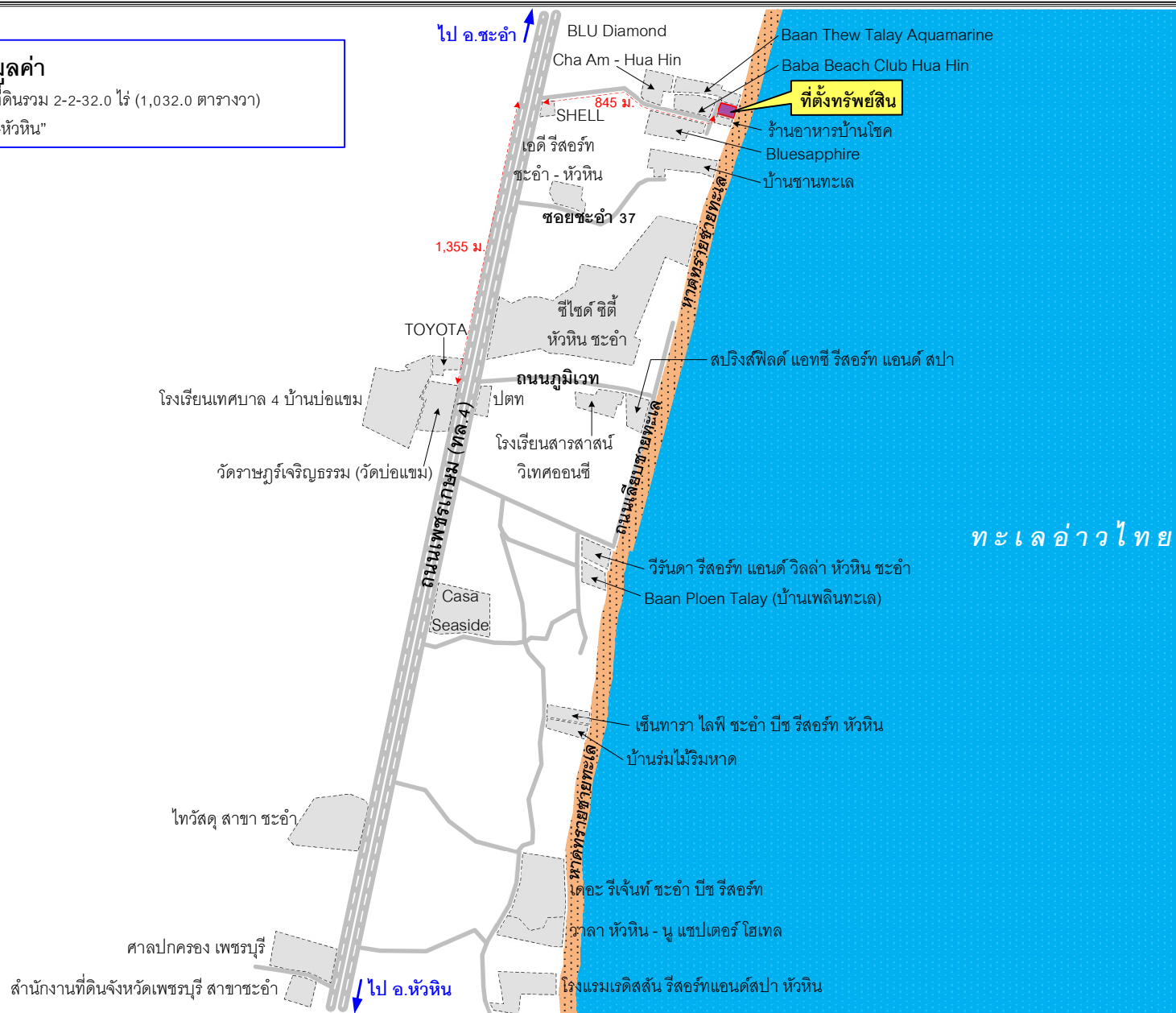
ผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบุรี และข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ



เอกสารประกอบ ง

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวม 2-2-32.0 ไร่ (1,032.0 ตารางวา)
"โรงแรมบาบาปีชคัลบ์ ชะอำ-หัวหิน"



รายงานเลขที่
VR047/2025

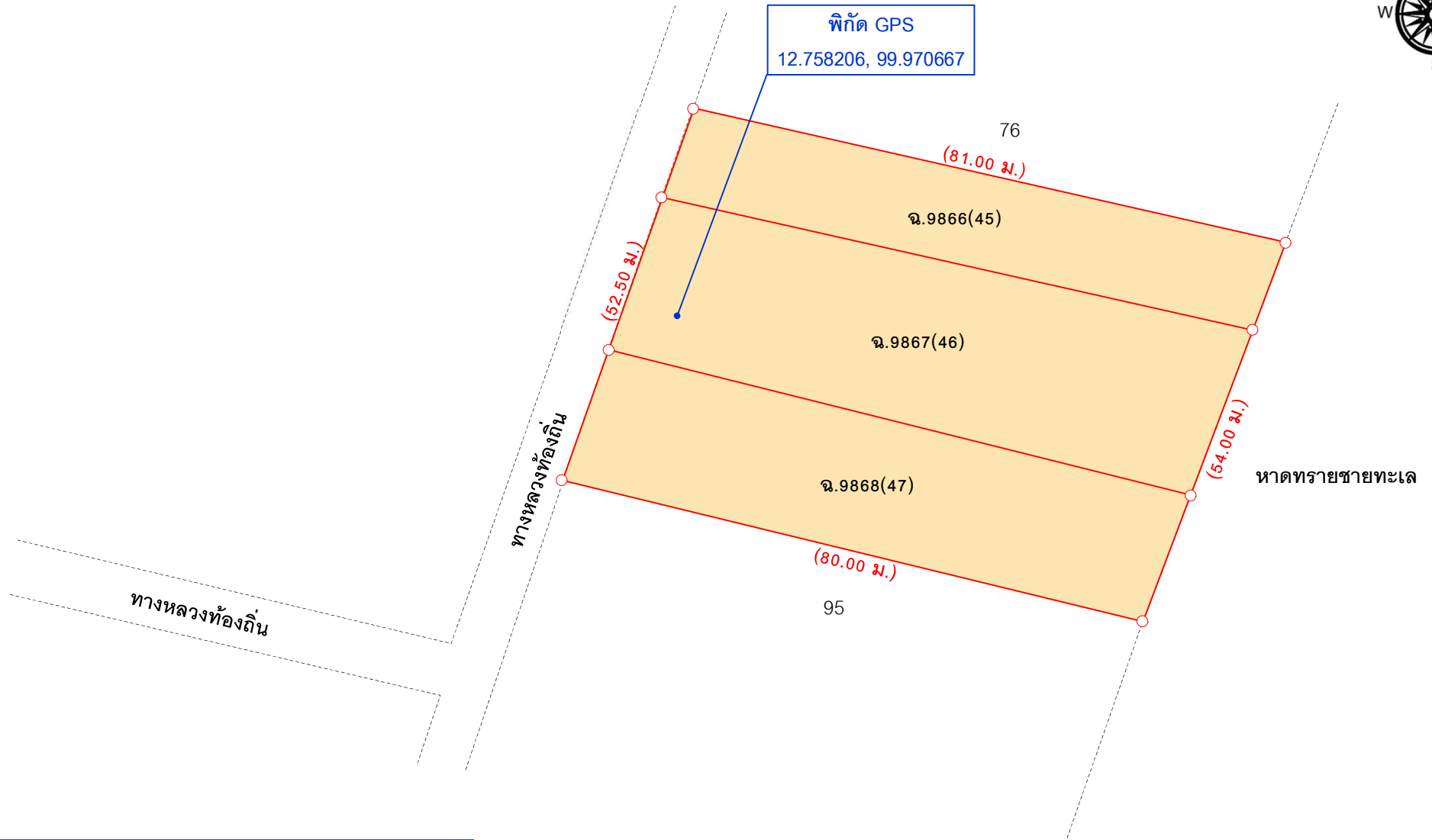
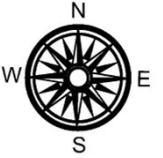
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตรฐาน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

เอกสารประกอบ ง

เอกสารประกอบ จ

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงทางเข้า-ออก / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวม 2-2-32.0 ไร่ (1,032.0 ตารางวา)

“โรงแรมบาบิโลนคลับ ชะอำ-หัวหิน”



รายงานเลขที่
VR047/2025

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

เอกสารประกอบ จ



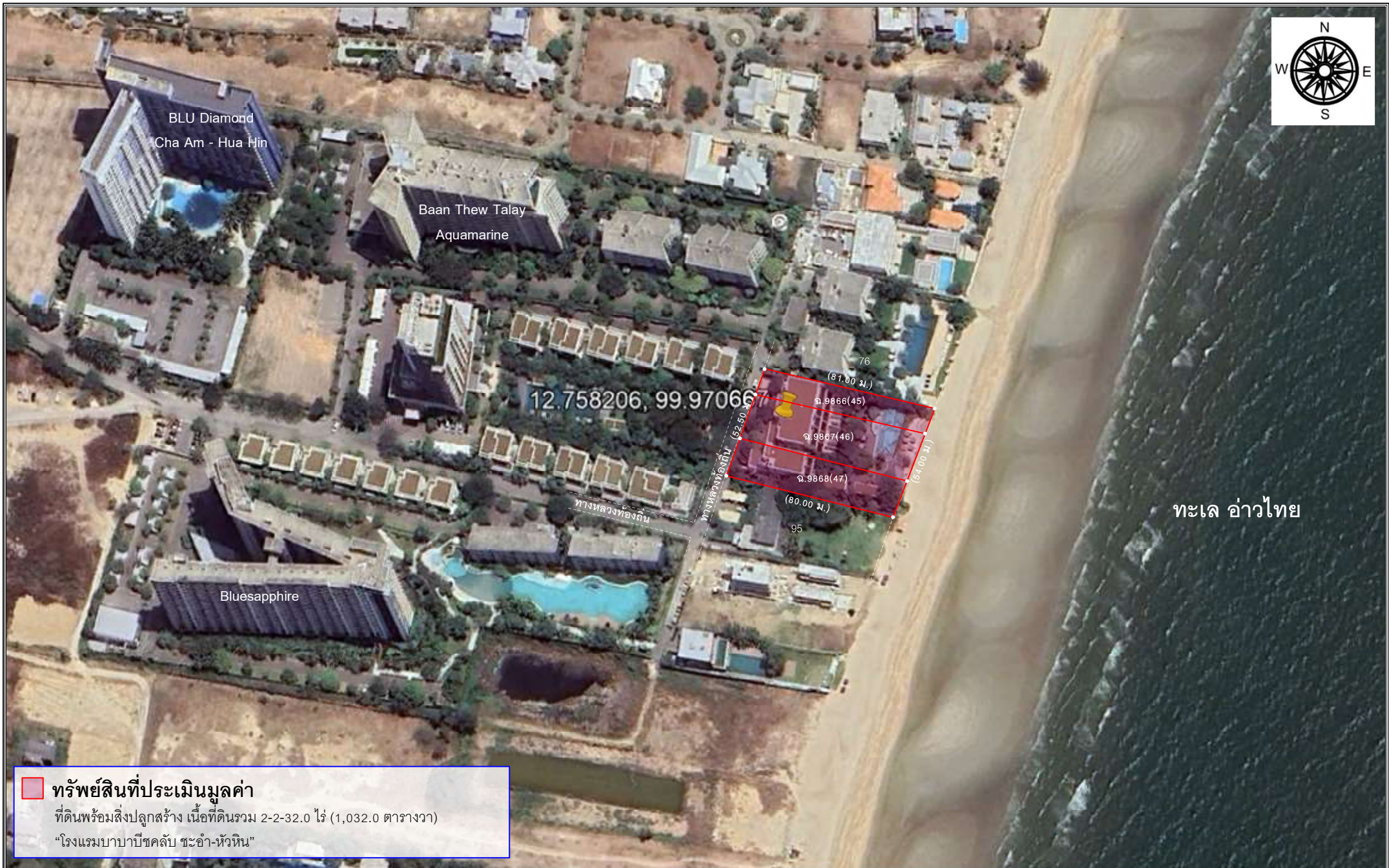
ที่ดินที่ประเมินมูลค่า

จุดถ่ายภาพ

โฉนดที่ดินเลขที่ 76326 เลขที่ดิน 137 ตกอยู่ในบังคับจ่ายค่าธรรมเนียมเรื่องทางเข้า-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือก่อสร้างติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เหนือพื้นดิน และได้ดิน ให้กับทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867, 9868 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

โฉนดที่ดินเลขที่ 21573 เลขที่ดิน 55 ตกอยู่ในบังคับจ่ายค่าธรรมเนียมเรื่องทางเข้า-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือก่อสร้างติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เหนือพื้นดิน และได้ดิน ให้กับทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867, 9868 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

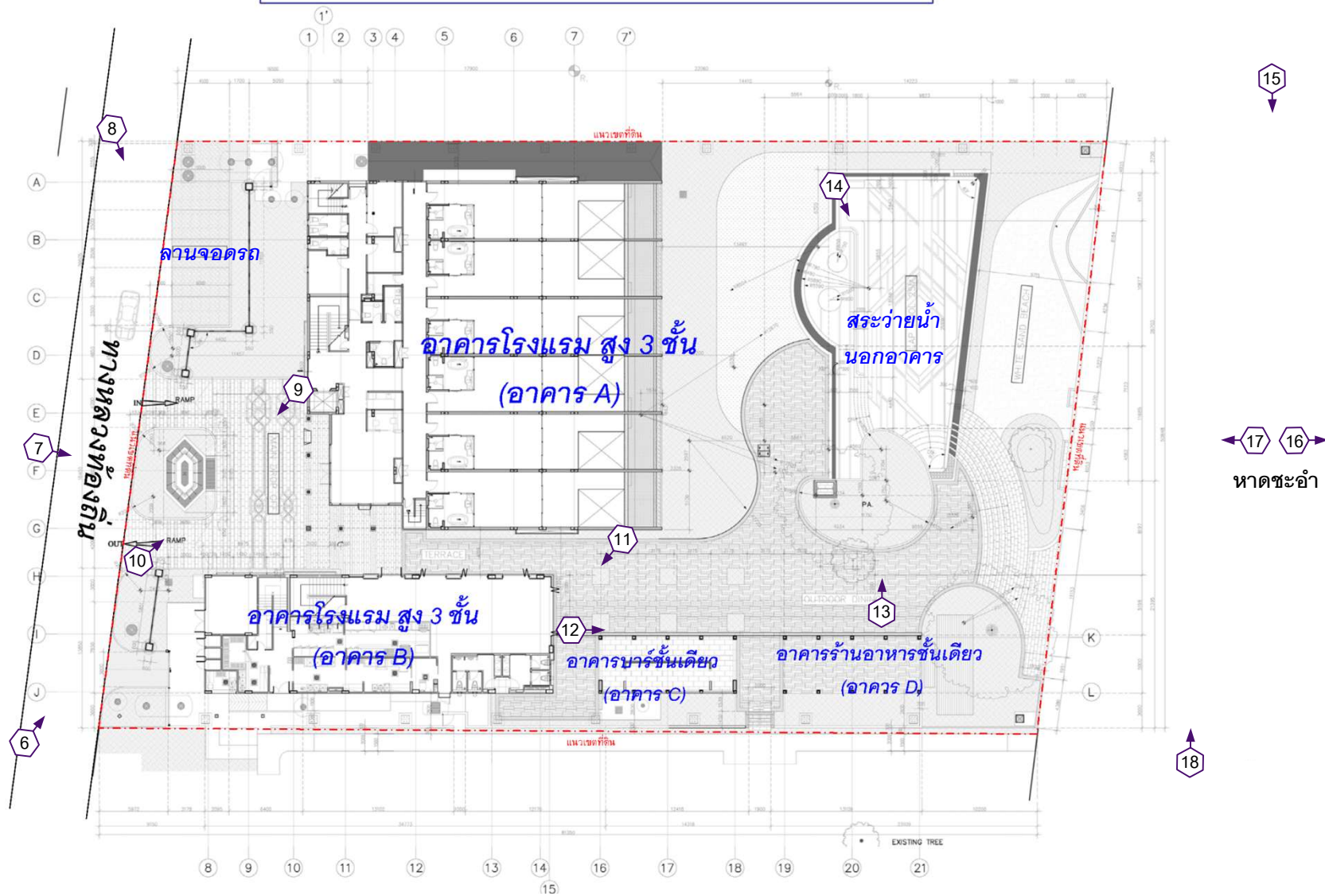
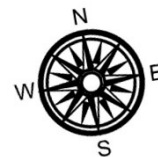
โฉนดที่ดินเลขที่ 59621 เลขที่ดิน 95 ตกอยู่ในบังคับจ่ายค่าธรรมเนียมเรื่องทางเข้า-ออก ทางเดินลงสู่ทะเล และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือก่อสร้างติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เหนือพื้นดิน และได้ดิน ทั้งแปลงให้กับทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867, 9868 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)



เอกสารประกอบ จ

ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร

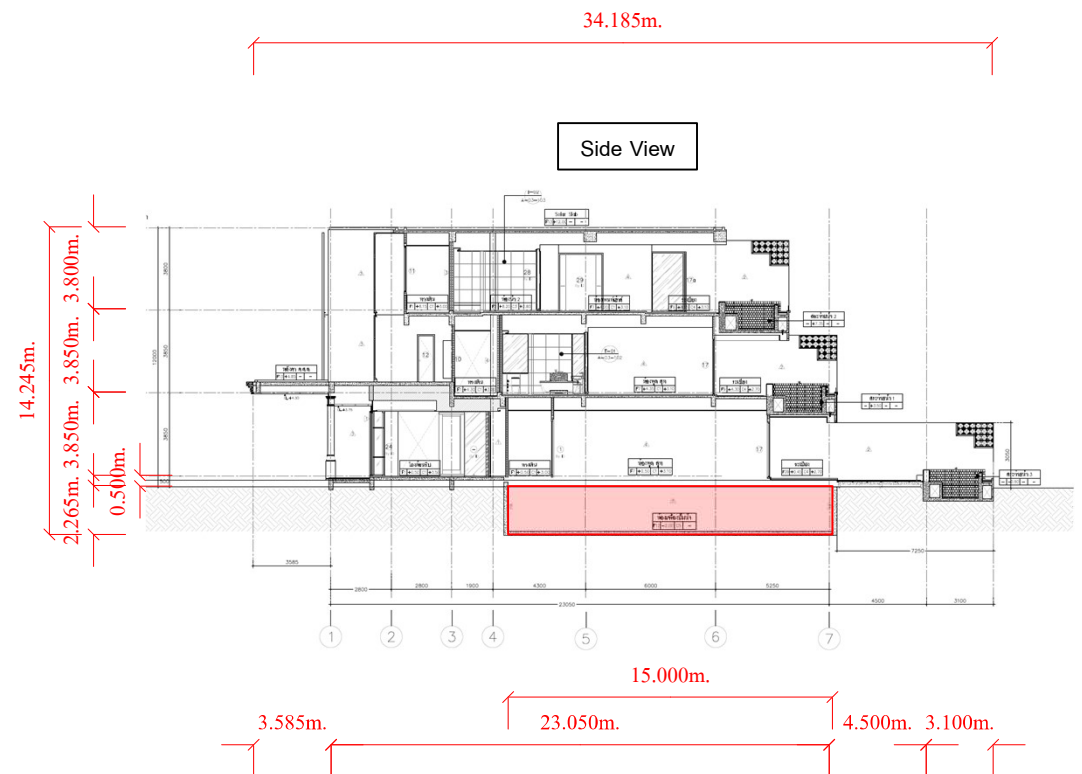
โครงการบาบาชิลล์ชะอำ-หัวหิน



จุดถ่ายภาพ

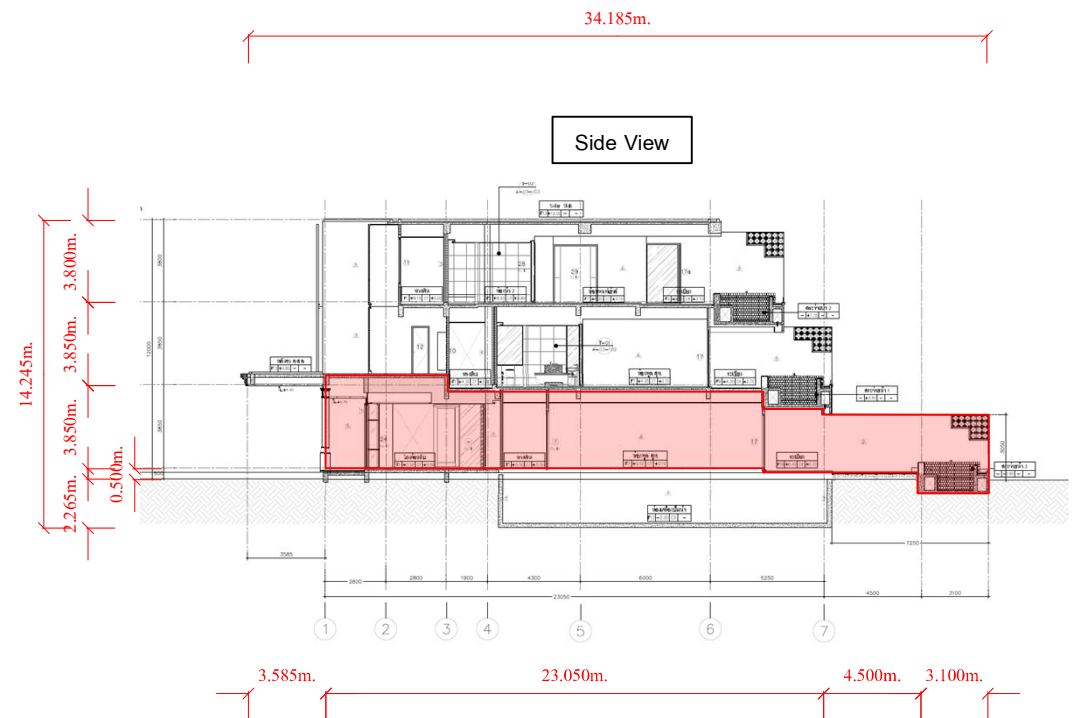
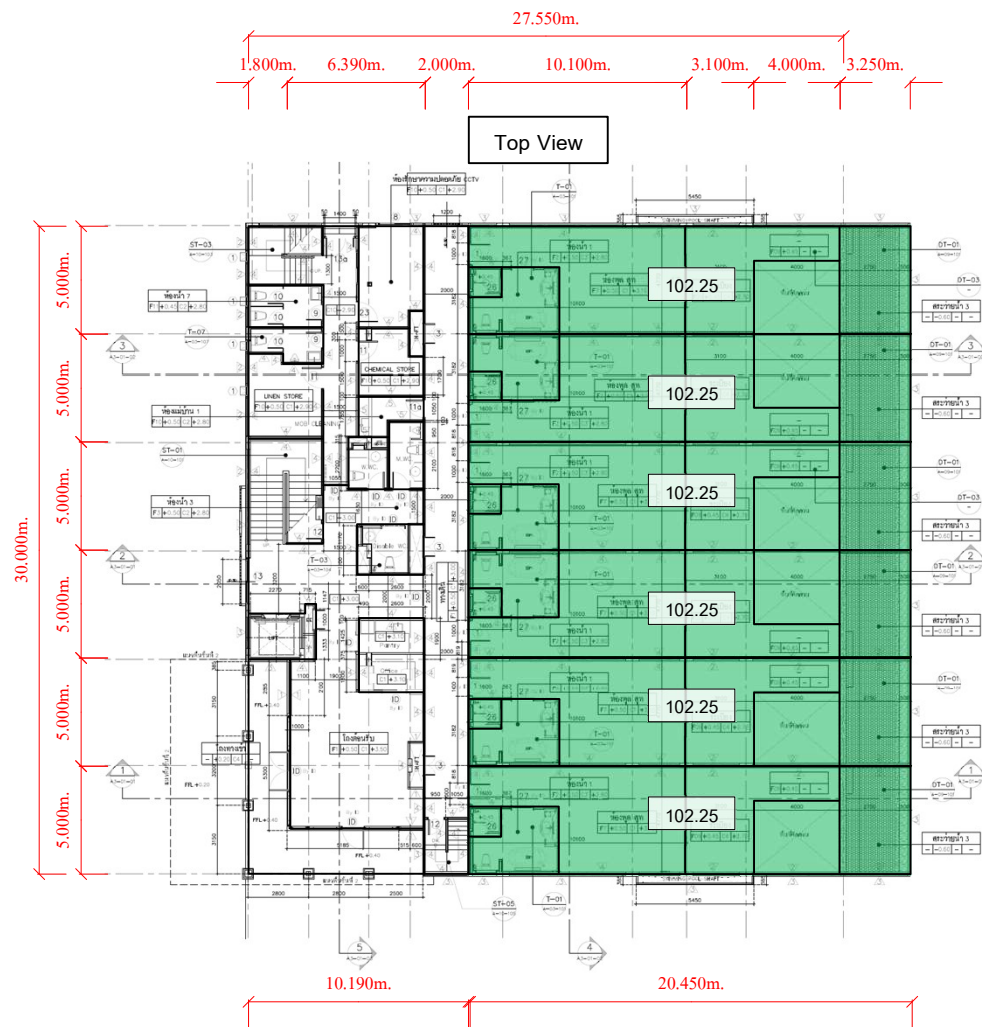
เอกสารประกอบ ช

แปลนพื้นที่อาคาร



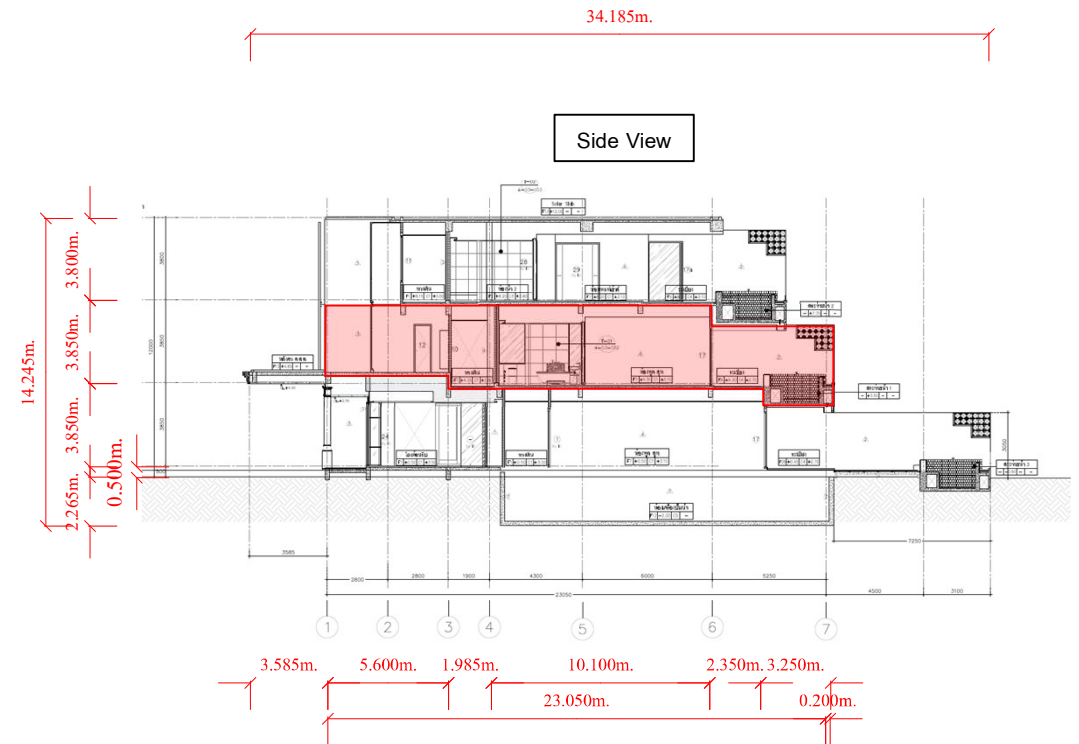
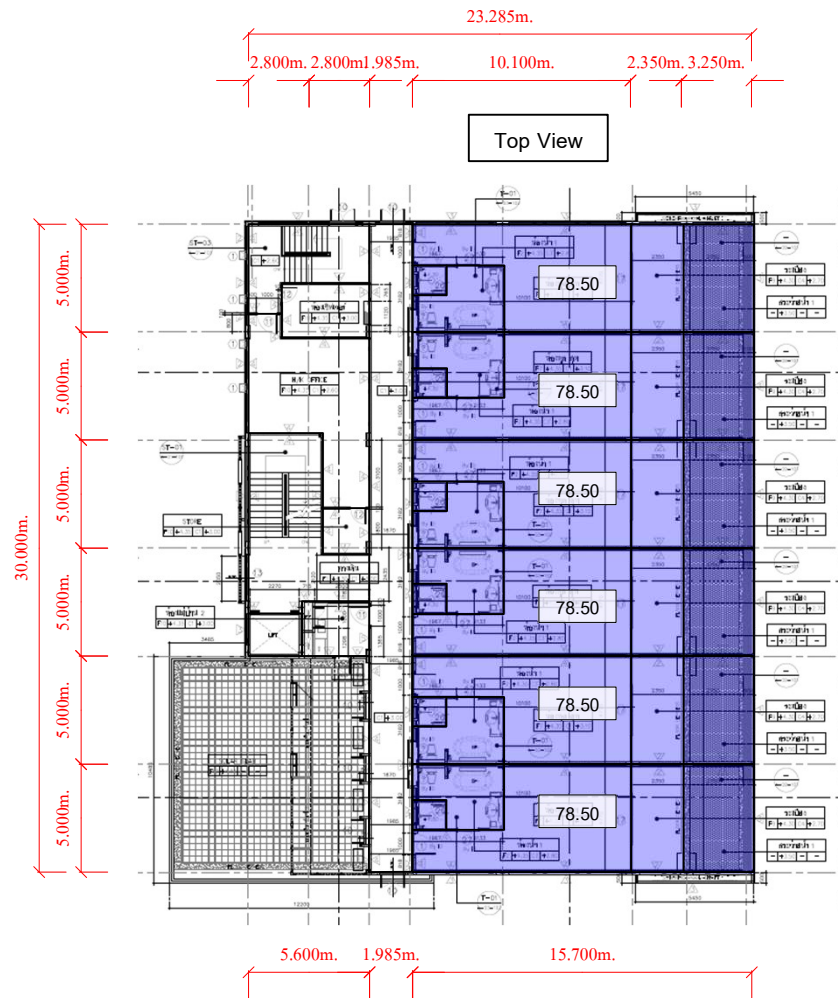
บริเวณตำแหน่งห้องเครื่องปั้มน้ำ ชั้นใต้ดิน

แปลนพื้นที่ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่องปั้มน้ำ)
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



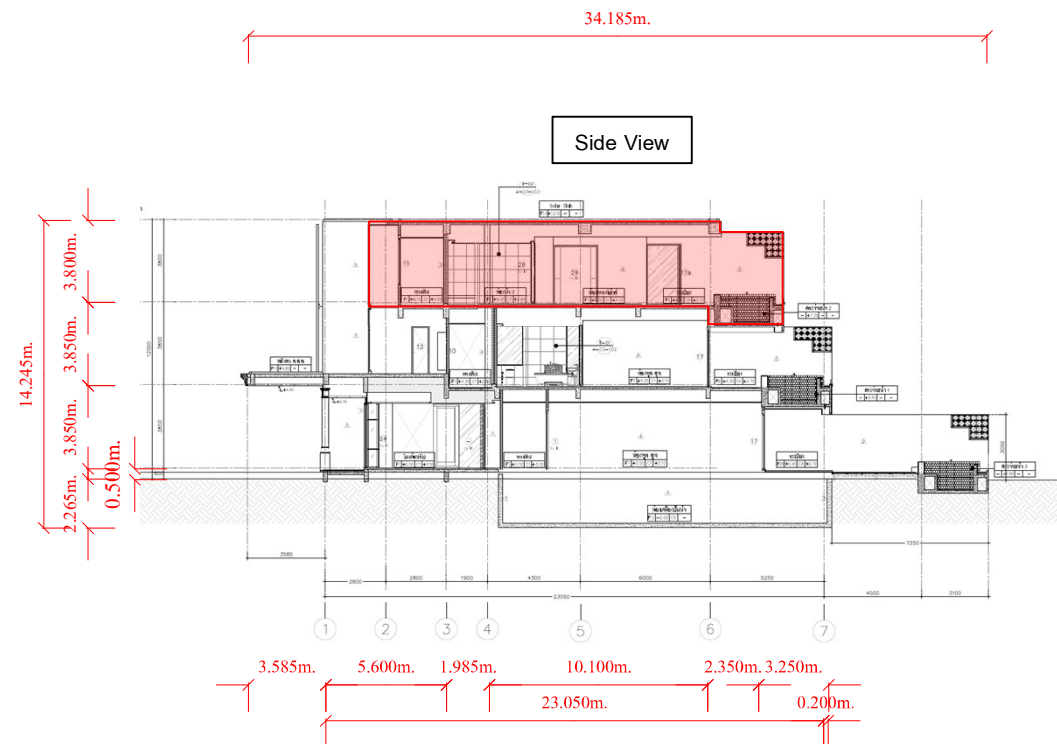
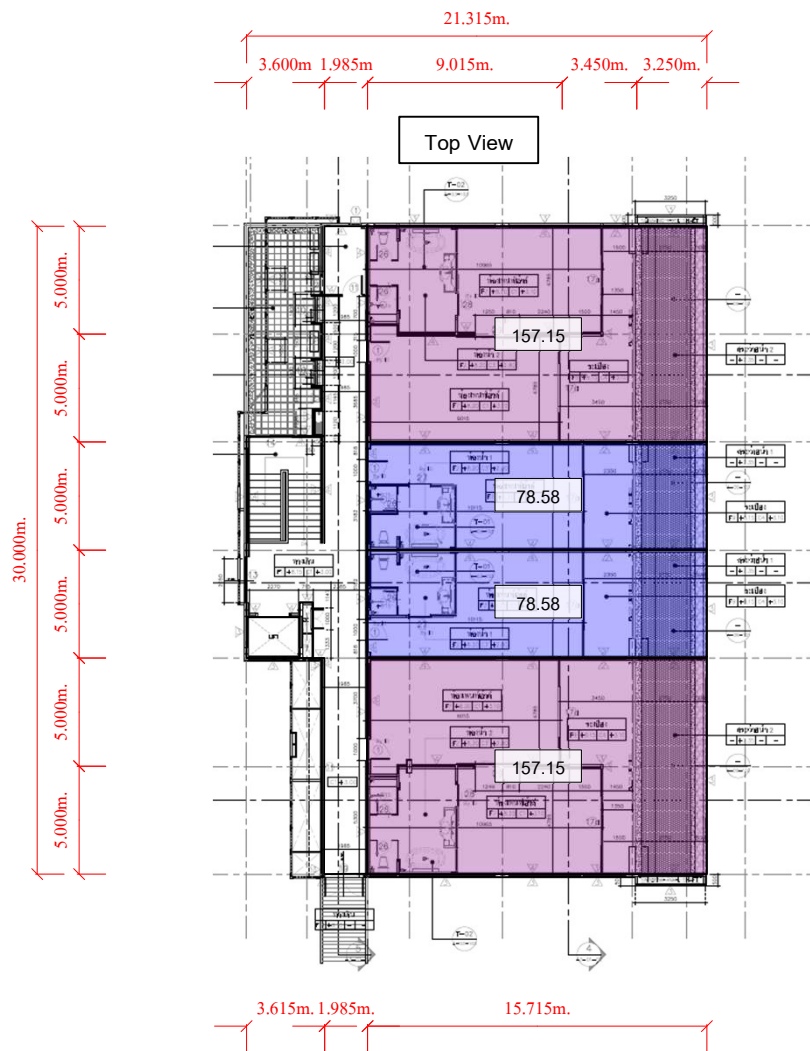
- พื้นที่บริเวณชั้นที่ 1 มุมมองด้านข้างอาคาร
- ห้องพักแบบ Beachfront Club Garden Pool Suite พื้นที่รวม 102.250 ตารางเมตร/ห้อง จำนวน 6 ห้อง

แปลนพื้นที่ 1
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



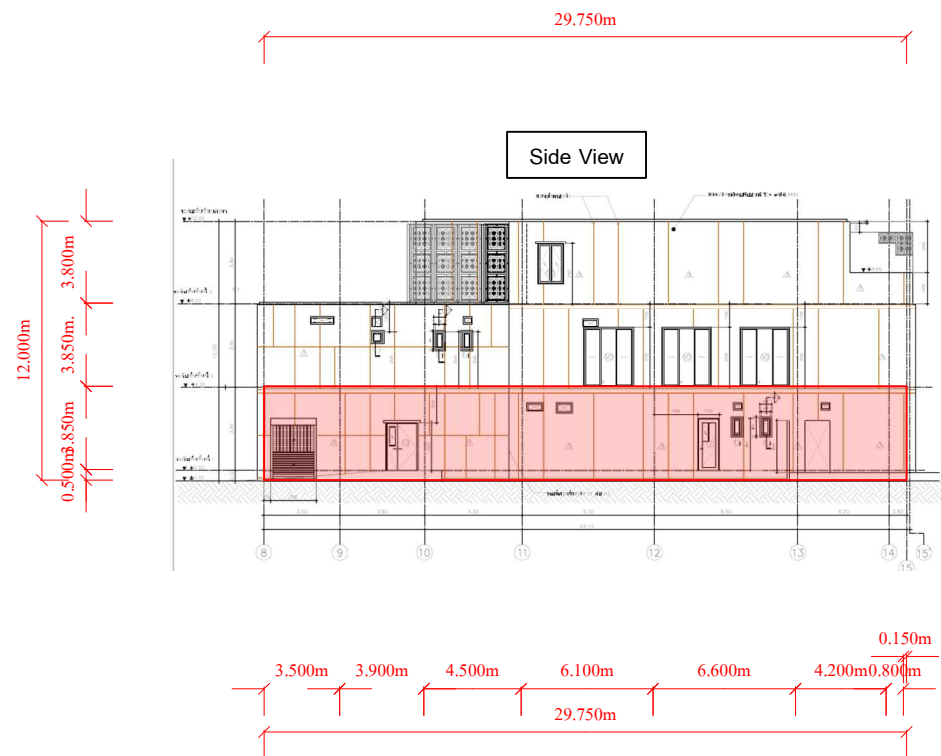
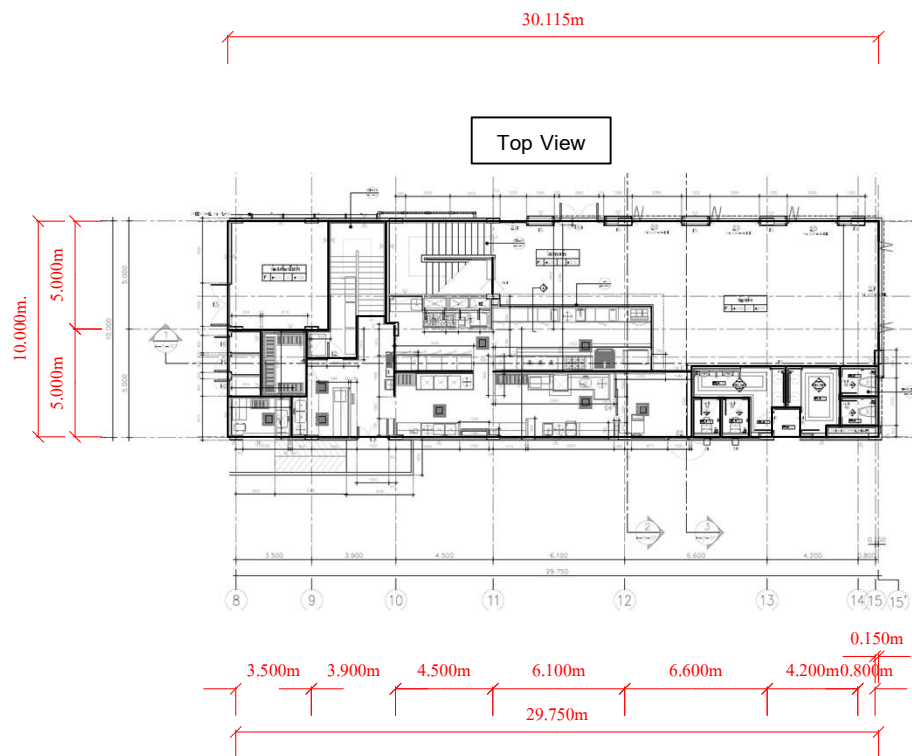
- พื้นที่บริเวณชั้นที่ 2 มุมมองด้านข้างอาคาร
- ห้องพักแบบ Beachfront Club Pool Suite พื้นที่รวม 78.50 ตารางเมตร/ห้อง จำนวน 6 ห้อง

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 2
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



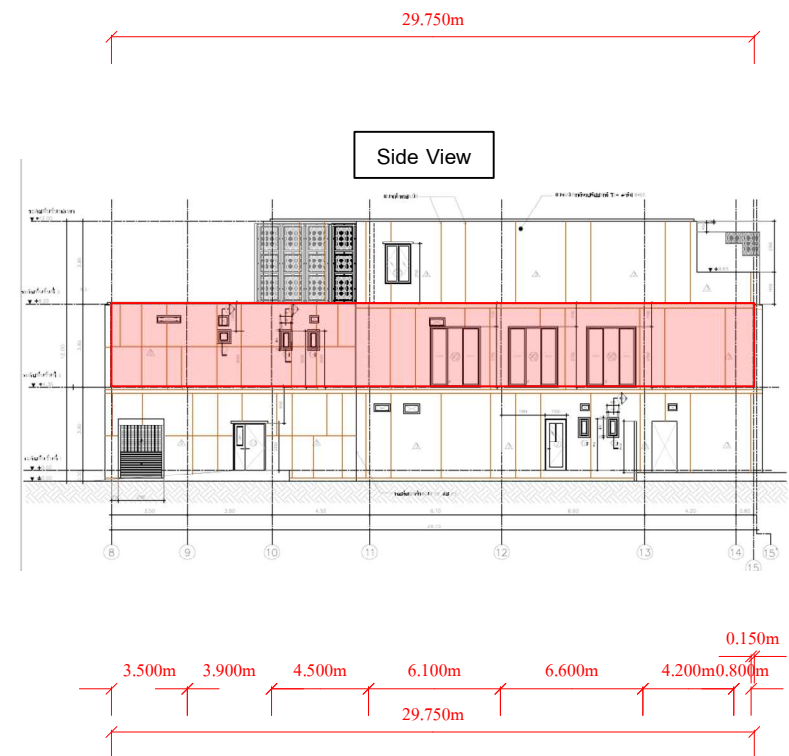
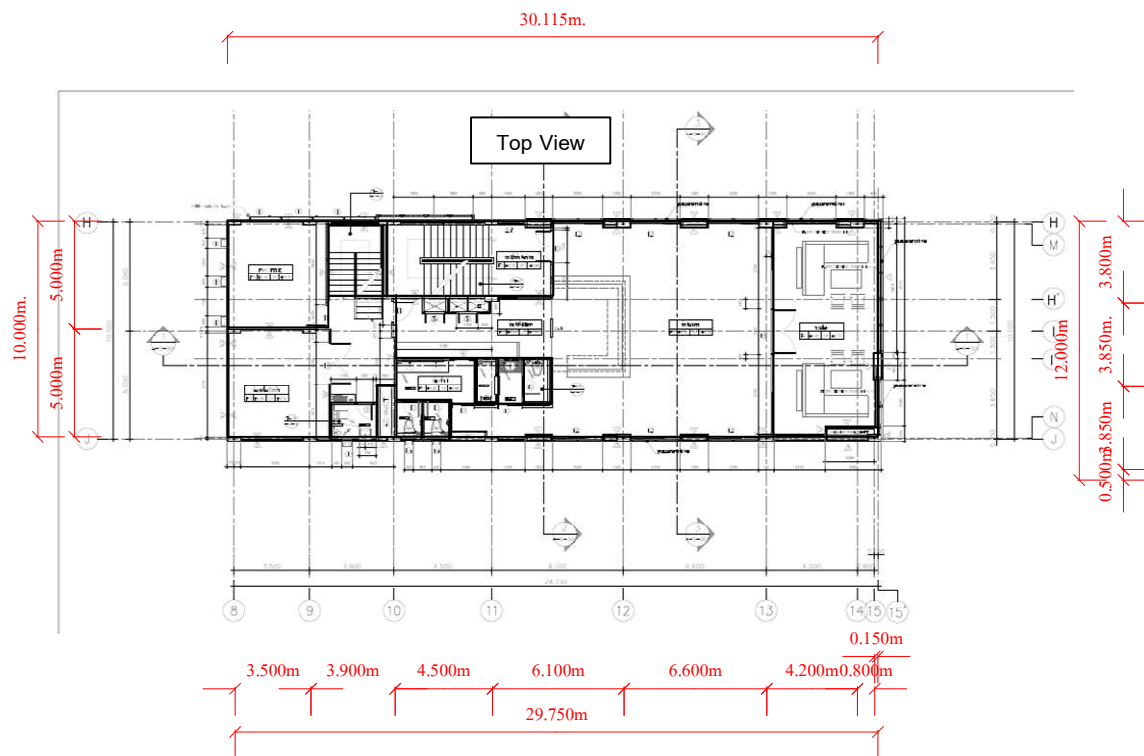
- พื้นที่บริเวณชั้นที่ 3 มุมมองด้านข้างอาคาร
- ห้องพักแบบ Beachfront Club Pool Suite พื้นที่รวม 78.575 ตารางเมตร/ห้อง จำนวน 2 ห้อง
- ห้องพักแบบ Beachfront Club Penthouse พื้นที่รวม 157.150 ตารางเมตร/ห้อง จำนวน 2 ห้อง

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 3
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



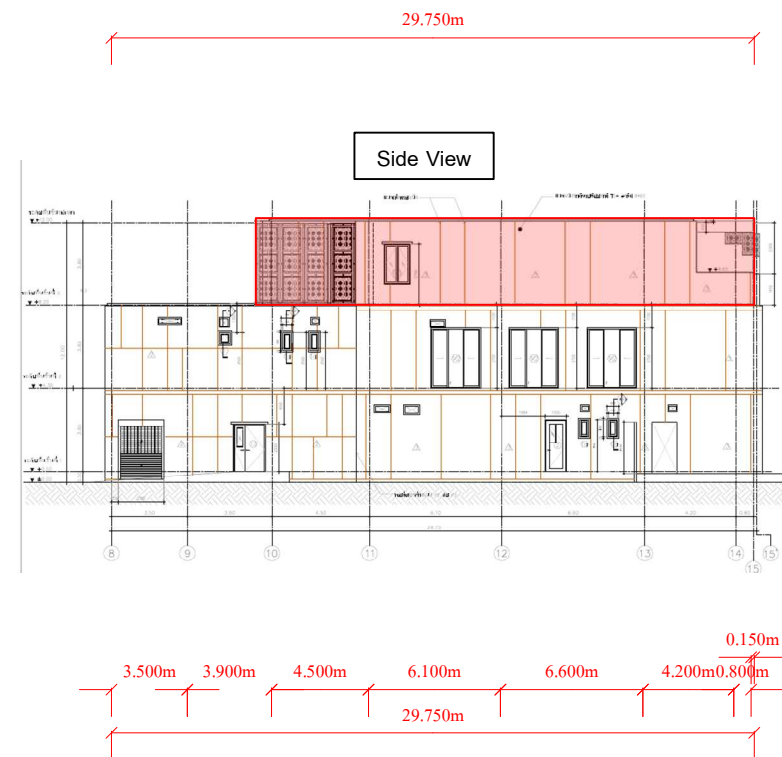
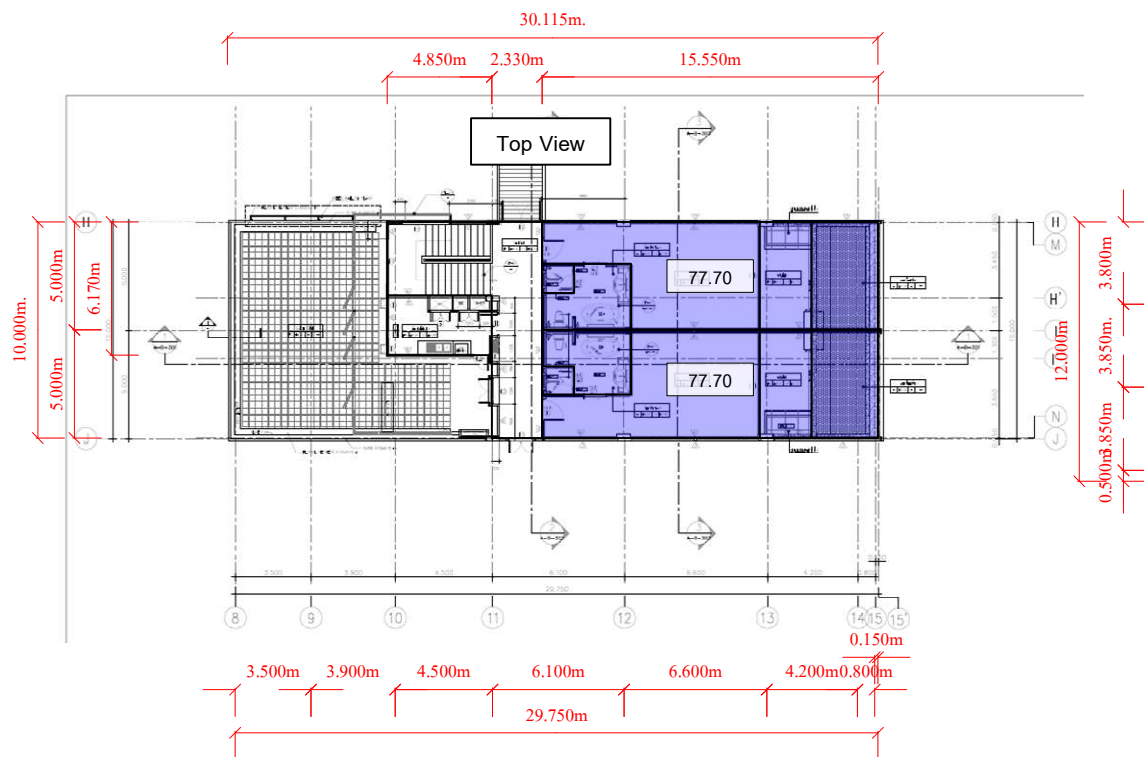
พื้นที่บริเวณชั้นที่ 1 มุมมองด้านข้างอาคาร

แปลนพื้นที่ 1
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)



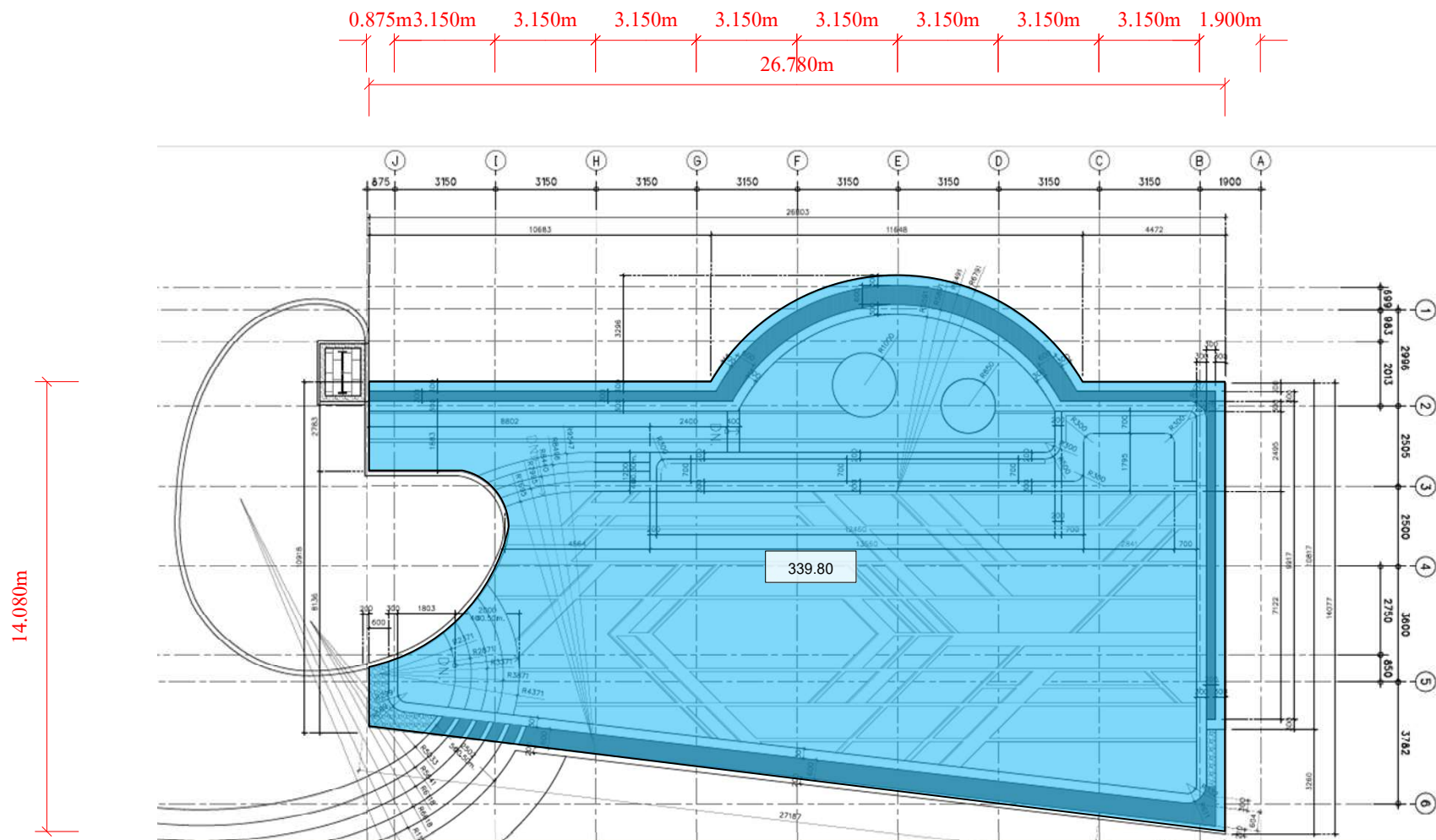
พื้นที่บริเวณชั้นที่ 2 มุมมองด้านข้างอาคาร

แปลนพื้นที่ 2
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)

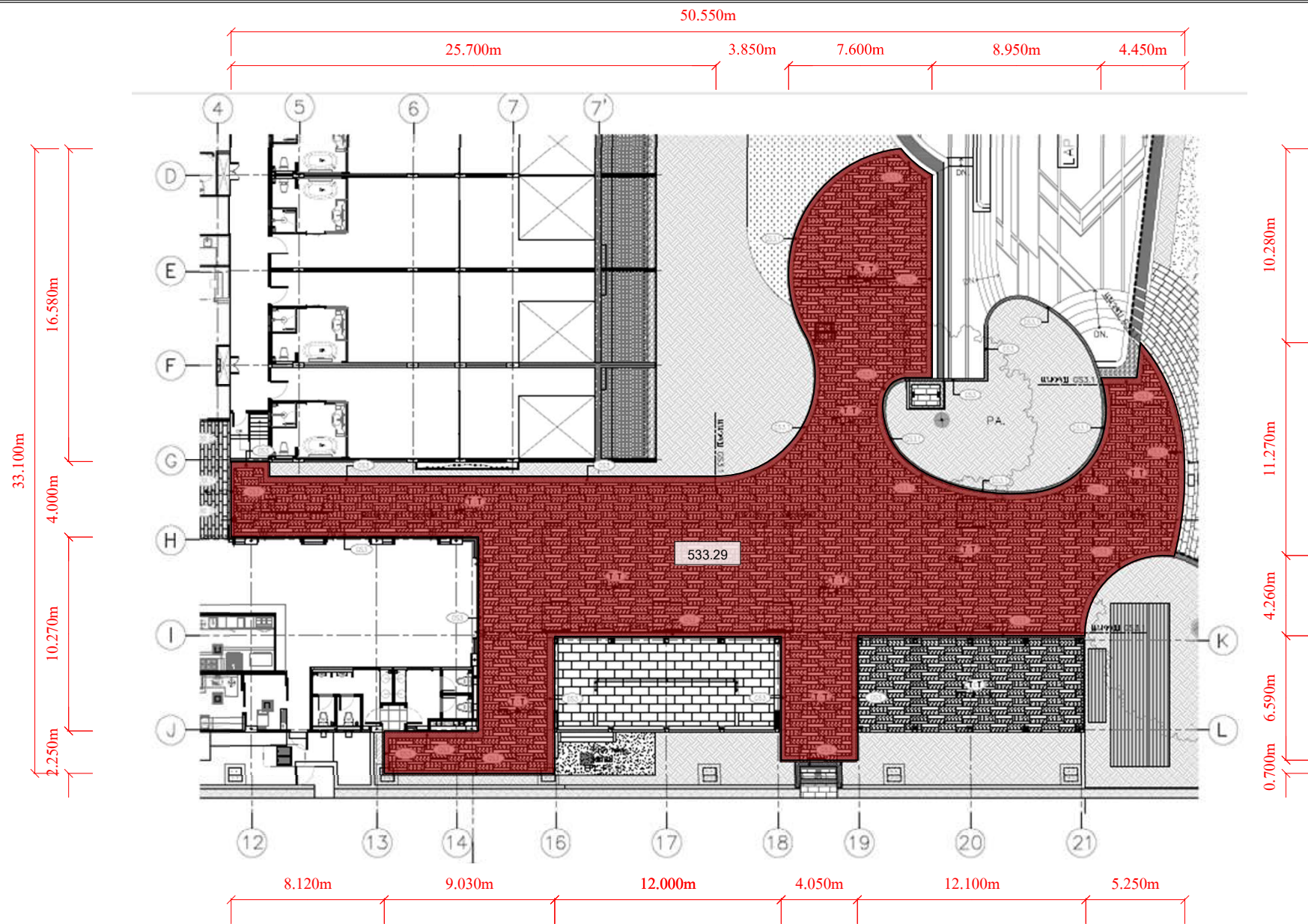


- พื้นที่บริเวณชั้นที่ 1 มุมมองด้านข้างอาคาร
- ห้องพักแบบ Beachfront Club Garden Pool Suite พื้นที่รวม 77.770 ตารางเมตร/ห้อง จำนวน 2 ห้อง

แปลนพื้นที่ชั้นที่ 1
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5.1 สระว่ายน้ำน้ากลางแจ้ง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5.2 ระเบียงขอบสระว่ายน้ำ

เอกสารประกอบ ซ

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 196+100 แยกเข้าซอยโครงการทิวทะเล ทางเข้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพด้านหน้าซอยโครงการทิวทะเล ทางเข้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนเพชรเกษม (ทล.4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 196+100 แยกเข้าซอยโครงการทิวทะเล ทางเข้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพซอยโครงการทิวทะเล ทางเข้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 4)



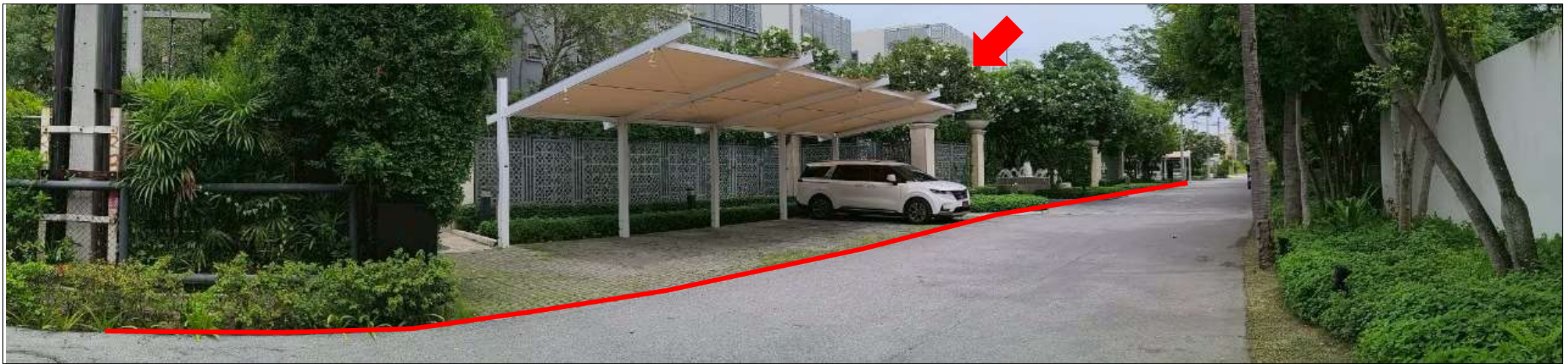
สภาพซอยโครงการทิวทะเล ทางเข้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพซอยโครงการทิวทะเล บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยโครงการทิวทะเล บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพทรัพย์สินบริเวณติดชายหาด (จุดถ่ายภาพที่ 15)



สภาพทัศนียภาพ จากทรัพย์สินบริเวณติดชายหาด (จุดถ่ายภาพที่ 16)



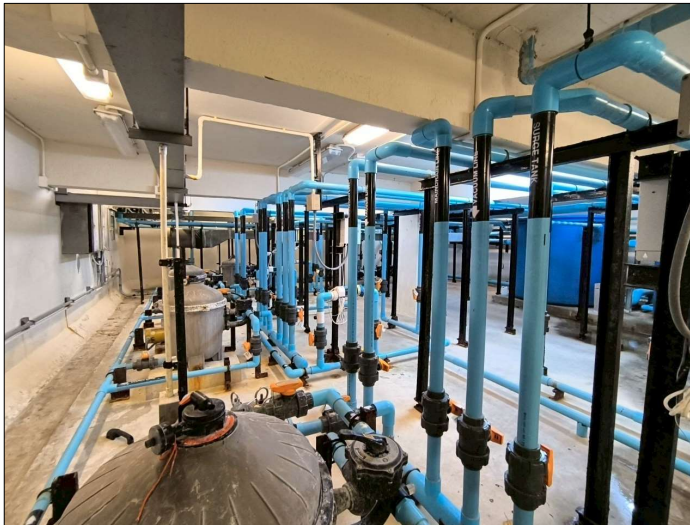
สภาพทรัพย์สินบริเวณติดชายทะเล (จุดถ่ายภาพที่ 17)



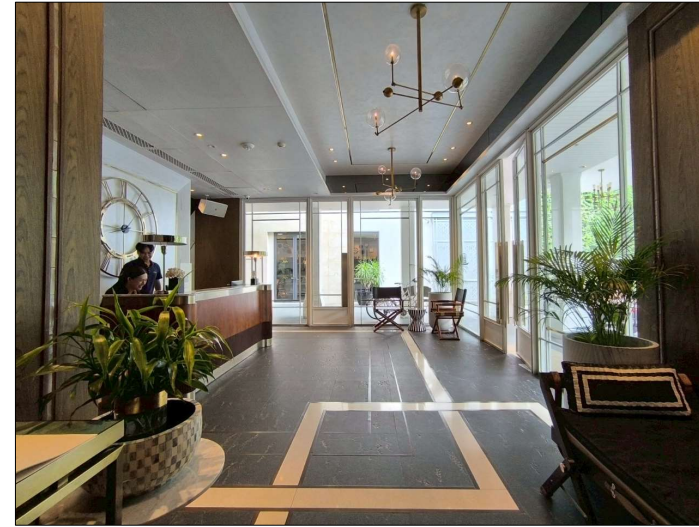
สภาพทรัพย์สินบริเวณติดชายทะเล (จุดถ่ายภาพที่ 18)



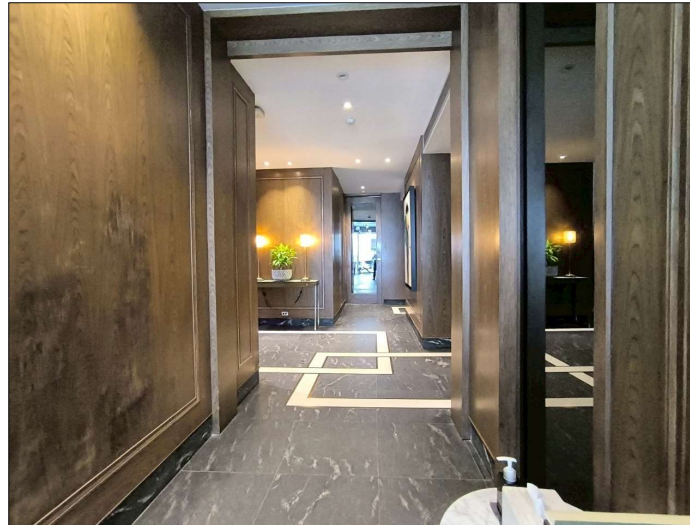
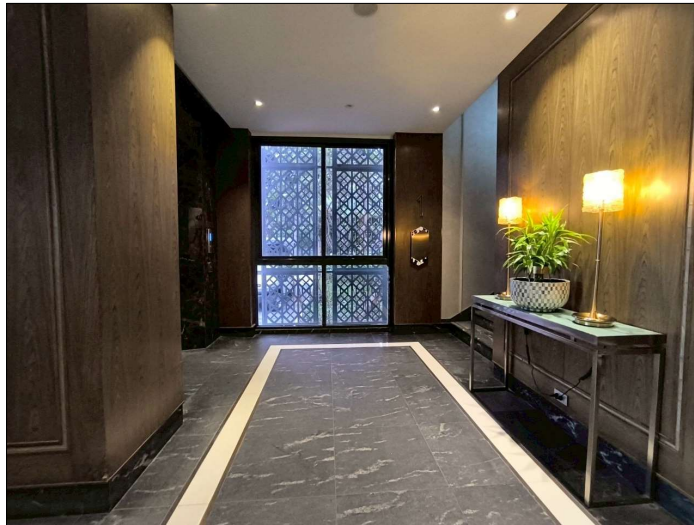
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร A)



สภาพภายในอาคาร ชั้นใต้ดิน บริเวณห้องเครื่องปั๊มน้ำ (งานระบบในโครงการ)



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 1 บริเวณโถงต้อนรับ



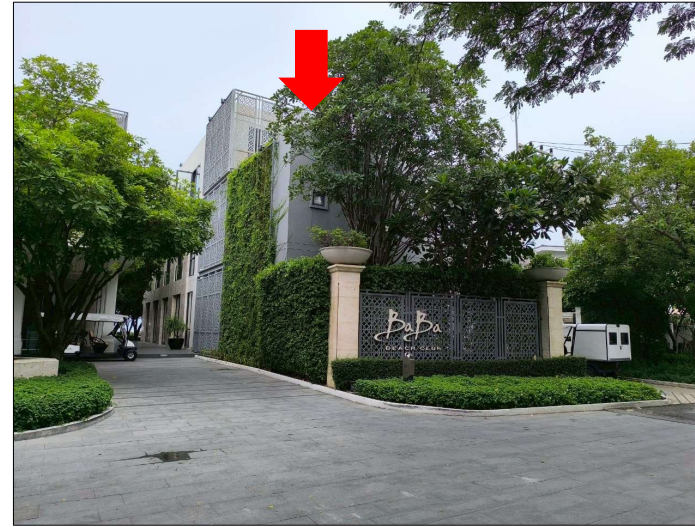
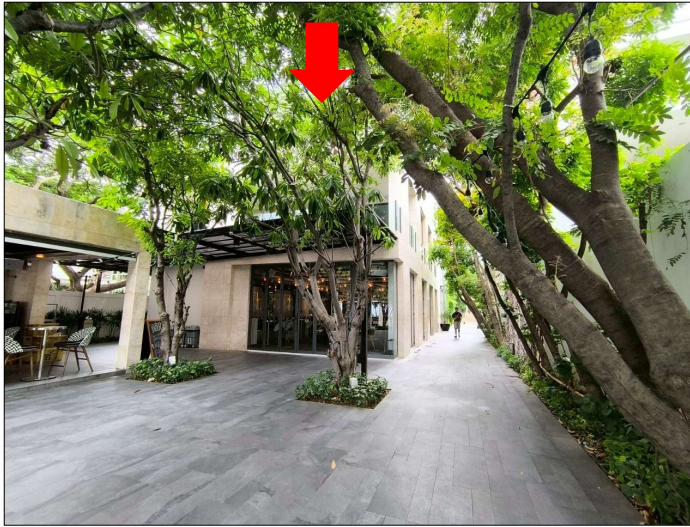
สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 1 บริเวณโถงลิฟท์ / โถงทางเดิน / ห้องน้ำ



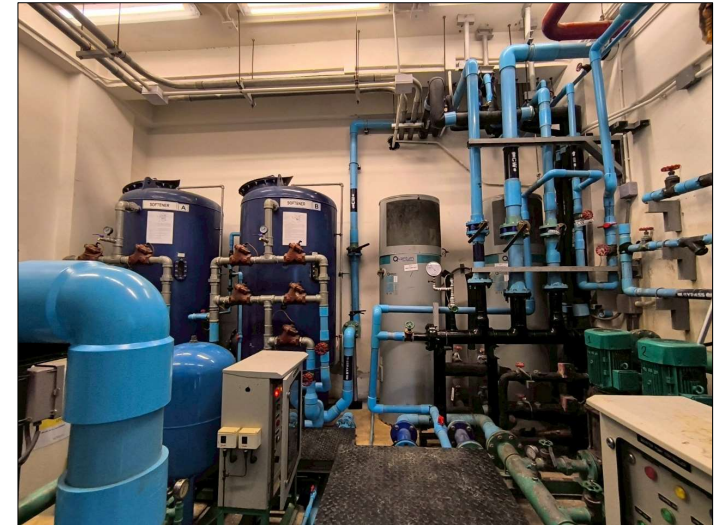
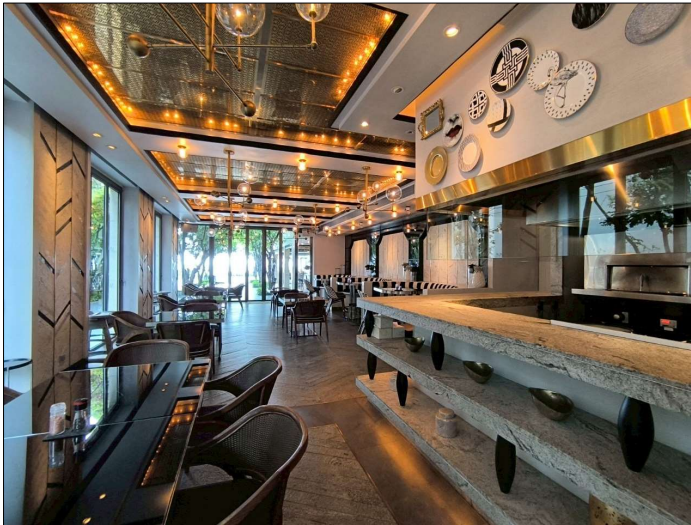
สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 2 บริเวณโถงลิฟท์ / โถงทางเดิน



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 3 บริเวณโถงลิฟท์ / โถงทางเดิน



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (อาคาร B)



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 1 บริเวณห้องอาหาร / ครั้ว / ห้องระบบน้ำร้อนและน้ำประปา (งานระบบในโครงการ)



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 2 บริเวณห้องออกกำลังกาย / ห้องน้ำ



สภาพภายในอาคาร ชั้นที่ 2 บริเวณห้องควบคุมระบบไฟ (งานระบบในโครงการ) / โถงทางเดิน



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 อาคารบาร์น้ำชั้นเดียว (อาคาร C)

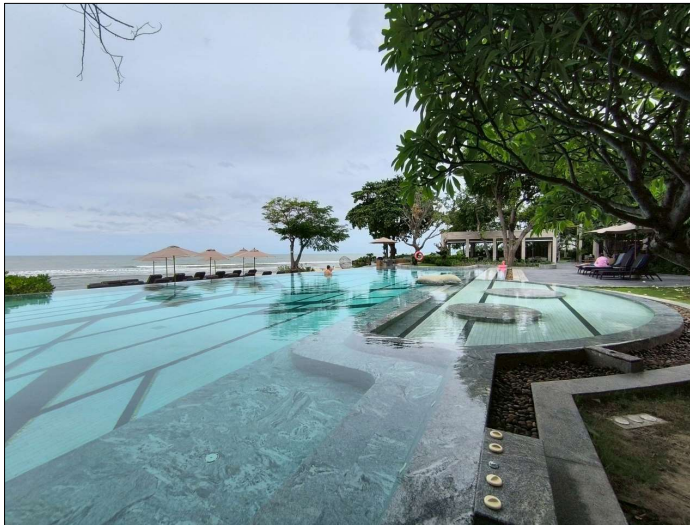


สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 อาคารร้านอาหารชั้นเดียว (อาคาร D)





สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 ลานจอดรถ



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6 สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร



ห้องพักแบบ Beachfront Club Garden Pool Suite จำนวน 6 ห้อง



ห้องพักแบบ Beachfront Club Pool Suite จำนวน 10 ห้อง



ห้องพักแบบ Beachfront Club Penthouse จำนวน 2 ห้อง



สถานีแก๊ส (งานระบบในโครงการ)



เครื่องปรับอากาศ (งานระบบในโครงการ)



หม้อแปลงไฟฟ้า (งานระบบในโครงการ)



หัวรับน้ำดับเพลิง (งานระบบในโครงการ)



สายดับเพลิง (งานระบบในโครงการ)



เครื่องตรวจจับควัน (งานระบบในโครงการ)



เครื่องปั่นไฟสำรอง Generator
(อยู่นอกเขตที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน แต่มีการเชื่อมต่อมาใช้งานระบบในโครงการ)



ระบบกล้องวงจรปิด CCTV
(อยู่นอกเขตที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน แต่มีการเชื่อมต่อมาใช้งานระบบในโครงการ)



ระบบ Internet และ ระบบโทรศัพท์
(อยู่นอกเขตที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน แต่มีการเชื่อมต่อมาใช้งานระบบในโครงการ)

เอกสารประกอบ ณ

สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบที่ดิน / ระวางแผนที่- ราคาประเมินทุนทรัพย์ / สำเนาเอกสารสิทธิ์-แปลงทาง ถนนการะจ่ายอม

สำเนาเอกสารสิทธิ
(ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)

ฉบับหลวง

(น.ส.๕)

พ.ศ. ๒๔๖๔
๒๔
๒๔



โดยที่

อนึ่งโดยที่ ย้ายอาณาเขตตำบลบางนาจากตำบลบางนาเดิม

เป็นหนึ่งตำบลสำคัญแห่งการปกครอง

โดยที่

ทำนบระวี (ท่วยหลายเหนือจากระวี (ท่วย)

จังหวัดเพชรบุรี

ที่ดินแปลงหนึ่งจากเจ้าหน้าตากการปกครองที่ดินของแล้ว

ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย

และต้องอยู่ในบังคับ

แห่งกฎหมายซึ่งใช้ในเวลานี้

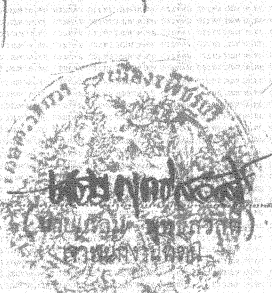
และที่ใดแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติใหม่

ในภายหลัง

ถ้าหากการจดทะเบียนนิติกรรมตามกฎหมายประการใด

ให้นำโฉนดที่ดินมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๖



2/20.9.25/2

จนตกดินจนบนของอกให้แก่

1947000 96 22

หน้าสาร ๑๒๕๑

นายพิพัฒน์ อัครกณินทรพระอรรณวลักษิณมาเวียงไทย

ออกให้ ณ วันที่ ๕๓/๕/๑ หมู่ที่ - ถนนสามเสน ตำบล วิจิตรพยาบาล

อำเภอ กิติยา จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

สารบัญ จดทะเบียน

Handwritten signature and date: 12/12/12

[illegible]

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔๑.)

โฉนดเลขที่ ๑๘๖๖ อำเภอระงำ

แผ่นที่.....

หน้า ข

๑/๒-๑/๕

จดทะเบียน น เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน เดิมที่ดิน	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำแขวง
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2550	ขายรวม โฉนด	บริษัท ซี.วี.วี. โอเคอ บิวริเนส จำกัด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	1	-	-	-	-	(นาย.....)
วันที่ ๒ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๕๔	แบ่งแยกใน นามเดิม	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	-	๐	๒	-	๒	(นาย.....)
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2558	ขายรวม โฉนด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	-	2	72	-	-	(นาย.....)
วันที่ 12 เมษายน พ.ศ.2559	จำนอง รวมโฉนด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	2	72	-	-	(นาย.....)
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ปล่อยจำนอง	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	-	2	72	-	-	(นาย.....)
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ขายรวม โฉนด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	บริษัท อักษรวิสาหกิจ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีทิวา	-	2	72	-	-	(นาย.....)
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	จำนอง รวมโฉนด	บริษัท อักษรวิสาหกิจ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีทิวา	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	2	72	-	-	(นาย.....)

มีใบต่อแผ่นที่.....

(นาย.....)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๖๕ อำเภอ ระงำ

[illegible]

9867-1/5

โฉนดที่ดิน

(น.ส.๕)

บันทึกการโอน
๒๒๐๘
๖๓
๖๔



โฉนดที่ดิน

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

พื้นที่หนึ่งไร่สามสิบเอ็ดตารางวา

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๖๓

ตามข้อบัญญัติของกรมที่ดิน
ที่ดินแปลงหนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดตารางวา
ที่ดินแปลงหนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบเอ็ดตารางวา

ผู้ซื้อโฉนดที่ดินและผู้ขายโฉนดที่ดิน
และผู้ขายโฉนดที่ดินและผู้ซื้อโฉนดที่ดิน
และผู้ขายโฉนดที่ดินและผู้ซื้อโฉนดที่ดิน

ที่จะทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายประการใด
ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๖๓

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๖๓

236050

๑๑๕๗-๒/๕

ที่ดินเลขที่ _____ งาน _____ ตารางวา

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ จด ที่ดินเลขที่ ๑๔ _____

ทิศใต้ จด ที่ดินเลขที่ ๑๖ _____

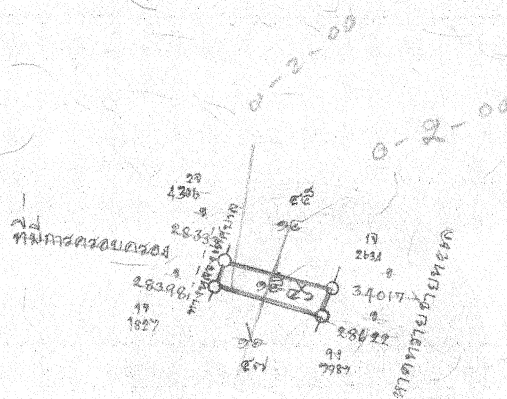
ทิศตะวันออก จด หาดทรายชัยทะเล _____

ทิศตะวันตก จด ที่มีการครอบครอง _____

รูปจำลองของแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐ ๑๐๐๐

๕๐๐๐



๑๐๐๐

๑๐๐๐

ครุฑ ทหารบก

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

๒๕ พ. ๑ ๒๕/๒

9/19 - 4/5

အောက်ပါ အချက်များကို စာတမ်းတွင် ဖော်ပြပါ။

[illegible]

หน้า ข

9867-5/5

จดทะเบียน น เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสีย สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ เงินที่ ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2550	ขายรวม ที่ดิน	บริษัท ซี.วี.วี.โฮเทล บิวเนส จำกัด	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	1	-	-	-	-	-	(นางสาว...)	
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2558	ขายรวม ที่ดิน	บริษัท รวมประโยชน์ จำกัด	บริษัท ร่มอัสระ ทีเวอสมเมท จำกัด	1	-	-	-	-	-	(นาย...)	
วันที่ 12 เมษายน พ.ศ.2559	จำนองรวม ที่ดิน	บริษัท ร่มอัสระ ทีเวอสมเมท จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	1	-	-	-	-	-	(นาย...)	
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ปล่อยค้ำของ รวมที่ดิน จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท ร่มอัสระ ทีเวอสมเมท จำกัด	1	-	-	-	-	-	(นาย...)	
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ขายรวม ที่ดิน	บริษัท ร่มอัสระ ทีเวอสมเมท จำกัด	บริษัท อักษรวิสาหกิจ การเกษตร จำกัด ในฐานะบริษัทของวิสาหกิจเพื่อ การกองทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิภา	1	-	-	-	-	-	(นาย...)	
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	จำนองรวม ที่ดิน	บริษัท อักษรวิสาหกิจ การเกษตร จำกัด ในฐานะบริษัทของวิสาหกิจเพื่อ การกองทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิภา	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	1	-	-	-	-	-	(นาย...)	
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2566	โอนจาก จำนองรวม ที่ดิน	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	บริษัท อักษรวิสาหกิจ การเกษตร จำกัด ในฐานะบริษัทของวิสาหกิจเพื่อ การกองทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิภา	1	-	-	-	-	-	(นางสาว...)	

ฉบับหลวง

(น.ล.๔)

จาก
๒๒๖
๒๓
๒๔



โดยขัตติย

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแก่กรรมสิทธิ์ที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๖๔

(บางกอก)

ตำบลชะอำ (แขวงทวายเหนือ) อำเภอชะอำ (บางกอก)

จังหวัดเพชรบุรี

ที่ดินแปลงนี้พนักงาเจ้าหน้าที่ได้ทำการวัดพิสงนถูกต้องแล้ว

ผู้ซื้อโฉนดที่ดินนี้เป็นผู้สละตามกฎหมาย และต้องจ่ายในบัญชี

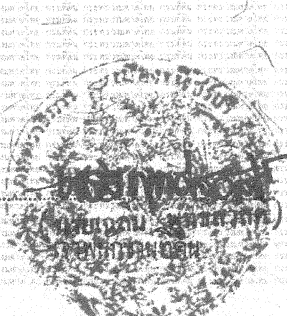
แห่งกฎหมายซึ่งตั้งอยู่ในเวลานี้ และที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือบัญญัติขึ้นใหม่

ในภายหลัง

ถ้าทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายประการใด

ให้นำโฉนดที่ดินนี้มาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

โฉนดที่ดินนี้ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ เดือน สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗



236051

ที่ดินแปลงนี้ เนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ งาน ตารางวา

เขตที่ดิน
ทิศเหนือ จด ที่ดินเลขที่ ๑๕
ทิศใต้ จด ที่ดินเลขที่ ๑๕
ทิศตะวันออก จด ทอดทรายชัยทะเล
ทิศตะวันตก จด ที่มีการครอบครอง

รูปจำลองแผนที่

มาตราส่วน ๕๐๐๐
๑ : ๕๐๐๐ ๑๐๐๐

ที่ดินระวาง 4934 10410-16 (1/1000) เลขที่ดิน ๔๗ หน้าสำรวจ ๓๔๘๗๑

ตำบล ชะอำ

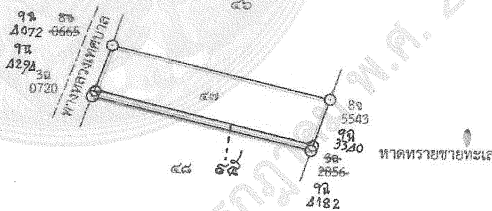
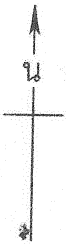
อำเภอ ชะอำ

โฉนดที่ ๔๘๖๘

เล่ม ๔๔ หน้า ๖๘

รูปจำลองแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



ลงชื่อ.....ผู้เขียนแผนที่
(นายชัยรัตน์ เล็กมณี)

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ
(นายดิเรก นวลคล้าย)

สารบัญจดทะเบียน

493410410-16 (9/9000)

၄၈ - ၄၈ ၈

99-00 0

๑๖ ๔๓

หน้า ๑๕๕

โชนจกตจนจนบจนจกให้เก

๙๖ หมายเหตุ อัครกตบุตรพระอภิลิขิตนรขันธ์ไทย สังกัด ไทย

ขอที่บ้านเลขที่ ๕๓/๕/๑ หมู่ที่ ๑ ถนน สามเสน ตำบล ราชพฤกษ์ กรุงเทพมหานคร

อำเภอ ดงขี้เหล็ก จังหวัด พะเยา

สารบัญ จดทะเบียน

Handwritten signature and date: 11/11/11

วันที่จดทะเบียน	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดิน ตามสัญญา		จำนวนที่ดิน คงเหลือ		โฉนดที่ดินใหม่ เลขที่	เจ้าพนักงานที่ดิน ประจำ ปะเทศมา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
ฉันท ๒๕ พฤษจิกายน	จำหน่าย มรดก	นางสาวใหม่ อัครกุล	สำนักงานที่ดินจังหวัด	๑	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย.../เจ้า ฉันท ๒๕ พฤษจิกายน ๒๕๐๑
๒๕๐๑	(กรมการ ที่ดิน)		การจำหน่ายที่ดินของกรมที่ดิน ๒๕ พ.ย. ๒๕๐๑						

วันที่ ๐๕ / ๑๐ / ๖๒ อากาศร้อนมากในใจ และเหนื่อย

มติขบวน ตามที่ขอ
 , ตาม คำสั่ง

๗๗๖๕๐๖. ๗๗๖๕๐๖

११/१०/१९७१

[illegible]

9

สำเนาญัตติทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

แผ่นที่.....๑

หน้า ก

9868-4/6

โฉนดที่ดินเลขที่

9868

อำเภอ ระงำ

จดทะเบียน น.ส. ต่อ น.ส.	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 4 มิถุนายน พ.ศ. 2558	ราย	1. นายบุญสิทธิ์ ไชยวัฒนา 2. นายณรงค์ ไชยวัฒนา 3. นายบุญเอก ไชยวัฒนา 4. นายบุญทรง ไชยวัฒนา 5. นายบุญเกียรติ ไชยวัฒนา 6. นายบุญชัย ไชยวัฒนา 7. นางศิริมา ภโรธาวินา	บริษัท รามประโชชน์ จำกัด	1	-	-	-	-	-	-	(นายณรงค์ ไชยวัฒนา)
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558	ขายรวม หักโฉนด	บริษัท รามประโชชน์ จำกัด	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1	-	-	-	-	-	-	(นายณรงค์ ไชยวัฒนา)
วันที่ 12 เมษายน พ.ศ. 2559	จำนองรวม หักโฉนด	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	1	-	-	-	-	-	-	(นายณรงค์ ไชยวัฒนา)
วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2560	การจำนอง บางส่วน	ที่ดินแปลงบางส่วนตกอยู่ ในบังคับการจำนองเรื่องทางเรา-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือ นันทนาการก่อสร้างและที่ดินสาธารณะในที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 77266, 81012, (โฉนดโฉนดโฉนด) 81013, 81014, 81016, 81017, 81018, 81019, 12715, 12716, 12717, 12720, 12721, 12722, 12723 และ 12724 อำเภอระงำ จังหวัดเพชรบุรี กรมที่ดินกรุงเทพมหานคร 12 กันยายน 2560									(นายณรงค์ ไชยวัฒนา)
วันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2561	แบ่งแยกใน นามเงิน (ครบถ้วนของ, ครบ - ปล่อยการจำนอง)	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	40	-	3	60	434/0 0/10-16	(นายณรงค์ ไชยวัฒนา)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่

๑868

อำเภอ

ระงำ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ปล่อยจำนอง รวมสามโฉนด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	3	60	-	-	-	-	(นายฤกษ์ จ้างดับ)
				เปลี่ยนแปลงพื้นที่จากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 12 เมษายน 2559 ตามบันทึก ข้อตกลงปล่อยจำนอง ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561							
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	ขายรวม สามโฉนด	บริษัท รามอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ- กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา	-	3	60	-	-	-	-	(นายฤกษ์ จ้างดับ)
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ.2561	จำนองรวม สามโฉนด	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ- กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	3	60	-	-	-	-	(นายฤกษ์ จ้างดับ)
วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ.2566	ได้ออเจ้า จำนองรวม สามโฉนด	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา ผู้ได้ออ	-	3	60	-	-	-	-	(นางสาวเนตรดาว เส้าสูงยาง)

สำเนาสารบบที่ดิน / สัญญาเช่า

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 24 ธันวาคม 2561

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม	2
2. ทรัพย์สินที่เช่า	5
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า	6
4. ระยะเวลาการเช่า	6
5. ค่าเช่า	6
6. หน้าที่ของกองทรัสต์	7
7. หน้าที่ของผู้เช่า	8
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า	15
9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษาซ่อมแซม	16
10. คำรับรอง	16
11. การประกันภัย	17
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	18
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	19
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม	20
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า	20
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา	22
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	24
18. เหตุสุดวิสัย	25
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา	26
20. คำบอกกล่าว	26
21. เบ็ดเตล็ด	27
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท	28
เอกสารแนบท้าย 1 ที่ดินที่เช่า	- 1 -
เอกสารแนบท้าย 2 อาคารที่เช่า	- 2 -
เอกสารแนบท้าย 3 สิ่งห้ามทรัพย์สิน	- 3 -
เอกสารแนบท้าย 4 ค่าเช่า	- 31 -
เอกสารแนบท้าย 5 คำรับรอง	- 35 -
เอกสารแนบท้าย 6 แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ	- 38 -
เอกสารแนบท้าย 7 รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม	- 41 -

CA

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("กองทรัสต์") ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
- ข. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
- ค. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้เกิดการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร
- ง. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้ CA

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เเท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5</u> และ <u>เอกสารแนบท้าย 4</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 5</u>
โครงการโรงแรมหลัก	หมายถึง	โครงการพัฒนาที่ดินของร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่เช่า เพื่อเป็นโครงการโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์
โครงการวิลล่า	หมายถึง	โครงการบาบาบีชด์ลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน
ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออาคารที่พัก
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (the Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และบ้านพักตากอากาศ (X29) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/100 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมี

CA

		วัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พัก ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	หมายถึง	โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่บริเวณอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เลขที่ 758 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1
ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์	หมายถึง	บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4
สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3
สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการบาบา บีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์

CA

สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาซื้อขาย สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาตกลงกระทำการ กับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ กับร่วมอิสระ ดีเวลลอป เม้นท์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับแรก	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("กองทุนรวม") และชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่งกองทุนรวมจะได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุนรวม ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
สัญญาบริหารจัดการ ทรัพย์สินโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาหลีคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับ ใหม่	หมายถึง	สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก
สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่	หมายถึง	สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับผู้เช่า

CA

เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก

สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หมายถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุ นั้น จะ ได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำ ได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การ บัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมี ผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

อาคารที่เช่า หมายถึง อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ให้รวมถึง ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ CA

3. วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวข้องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. ระยะเวลาการเช่า

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 2 (สอง) ปี 7 (เจ็ด) เดือนนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

5. ค่าเช่า

5.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ดังนี้

5.1.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่ 2 (สอง) ถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

5.1.2. สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรกตามข้อ (1) ข้างต้น ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าและการคิดคำนวณค่าเช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น CA

5.2. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ออกเป็นส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันออกเป็น

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าร้อยละ 97 ของค่าเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 3 ของค่าเช่าทั้งหมด

5.3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในส่วน of ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว

5.4. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

5.5. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

6.1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

6.2. ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 59621 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางเดินลงสู่ทะเล สำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า

6.3. ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 21573, 17936 และ 76326 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางออกถนนสาธารณะสำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซึ่งอ้างอิงกับราคาตลาด ณ ช่วงเวลานั้น หรือจำนวนค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากโครงการอื่นบริเวณใกล้เคียงตามปกติ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ CA

7. หน้าทีของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้
- 7.2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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 2 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราว่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก ร่วมอิสระ ดีเวลลอปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงสภาพลักษณะสำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) CA

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ

- 7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใดๆ ที่จำเป็น
- 7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจ ตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร
- 7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ
- 7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สาม อันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการใน ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุน

CA

ครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงรวมถึงการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ และการบริหารบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า

- 7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทวงจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ในปีนั้นๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)
- 7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจาก CA

ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นกรดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของบริษัทสินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงวงเงินเกี่ยวกับการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของบริษัทสินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ได้รับอนุญาตตามข้อนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

- 7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นกรดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ
- 7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นกรดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า กับเจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่ารายใหม่หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ (แล้วแต่กรณี)
- 7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร CA

- 7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล
- 7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว
- 7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยเคร่งครัด
- 7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า
- 7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่

CA

กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

7.4.22. จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันหลังจากที่ผู้เช่าได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงานดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์

7.4.23. จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์

7.4.24. เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- 1) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Operating Account)
- 2) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)
- 3) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์

7.4.25. ผู้เช่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งรายได้ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเม้นท์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ให้สิทธิศรีพันวา แมเนจเม้นท์ในการใช้พื้นที่ในและบริเวณร้านอาหารและสถานที่จัดเลี้ยงในชื่อ "บ้านโชค" และสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Financial Support Agreement) ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเม้นท์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียดตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

CA

- 7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

- 7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือเมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอดระยะเวลาการเข้าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

- 7.7. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นผู้สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า

- 7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึง ข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า CA

8. **หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า**

- 8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการให้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- 8.2. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า
- 8.3. ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("CAPEX Reserve") ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงถึงข้อขัดแย้งข้างต้น คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("FF&E Reserve")

CA

ผู้เช่าจะนำส่งรายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้

9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษาซ่อมแซม

9.1. คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่า ("เจ้าของวิลล่า") รวมถึงบิรารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7 ("สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม") ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และสัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า

9.2. คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้แขกผู้เข้าพักของโครงการโรงแรมหลัก มีสิทธิเข้าใช้สอยสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า

9.3. ในการนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม รวมถึงจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมหลักด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

10. คำรับรอง

10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง CA

11. การประกันภัย

นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น
- (ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้
- (ค) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้น และมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30

CA

(สามสิบ) วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรรมกรรมดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่ การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมกรรมที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า CA

12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

12.3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในข้อ 12.1 และ 12.2 มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ รูปแบบอื่นๆ ภายใต้งบเงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

CA

14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม

- 14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีขึ้นหน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

15.1. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) ("ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ") ตามลำดับ โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

- 15.1.1. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

- 15.1.2. ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการกับขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว CA

- 15.1.3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ
- 15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 15.2. ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) จากกองทรัสต์
- 15.2.1. โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.2.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.2.3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือ ได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ใหม่ใน

CA

15.2.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง

คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาลงบันทึกและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ คำรับรอง หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับ ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดดังกล่าว และ

ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้

- 16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
- 16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์

CA

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

- 17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมี เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.1.1 – 16.1.3 หรือเมื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ใน ฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ร่วมกันลงมติ เห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์

ในกรณีเช่นนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิคนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

- 17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมี เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.2

- 17.3. ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญานับนี้และไม่ มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้หรือเมื่อกองทรัสต์ บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการ เวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมี ผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อย่างมี นัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลด ผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญานับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3.2 หรือ 17.3.3 คู่สัญญาแต่ ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

CA

18. เหตุสุดวิสัย

18.1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมทั้ง ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้ เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าใน จำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้ กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ใน การพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจ พิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผล ประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อน ค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มี แผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่าง ชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการ ชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะ สามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญ ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยาย ระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอ เหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาด รายการ) โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้

18.2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่นๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่ง

CA

หนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลู่ข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

- 19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

- 20.1. ในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

CA

หากส่งให้กับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

บุคคลที่ติดต่อ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กับผู้เช่า

บริษัท ศรีพินวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 2922/199 อาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบาง
กะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 02-308-2929 หรือ 076-371-000

โทรสาร 02-308-2204 หรือ 076-371-004

บุคคลที่ติดต่อ นายวรวิทธิ อิศสระ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่าย
หนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่
ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา
ฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. เบ็ดเตล็ด

21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา

21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้

CA

สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่อยู่ในโครงการจัดการกองทรัพย์สินดังกล่าว โดยเร็ว

21.3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน

21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญานี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญานี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

21.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน

21.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย

21.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

21.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

22.1. สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือเกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ดีตาม

CA

คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทาง
อนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจก็ได้

(ลงนามในหน้าถัดไป)

CA

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน
พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

พยาน



(นางสาวเบญจพร พุทธินันท์)

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายวรสิทธิ์ อีสสระ)

พยาน



(นางสาวศิริพร สุคำ)

เอกสารแนบท้าย 1

ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วย โฉนดที่ดินจำนวนรวม 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	ระวาง หมายเลข	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

CA

เอกสารแนบท้าย 2

อาคารที่เช่า

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้ง ครึงคร่า สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับ หูรหระ จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหูรหระ จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- (ค) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- (ง) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- (จ) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
- (ฉ) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่รวมประมาณ 275 ตารางเมตร CA

เอกสารแนบท้าย 3

สังหาริมทรัพย์

รายการสังหาริมทรัพย์

	Account code		รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
1	1919	HADM19191700001		อาคาร Back Office
2		HADM19191800001		ต่อเติมห้องครัวพนักงาน Black Office
3		HFB19191800002		งานรับพื้นที่พร้อมหิน วางตู้คอนเทนเนอร์
4		HFB19191800003		ค่าติดตั้งระบบไฟฟ้าตู้คอนเทนเนอร์
5	1920	IT		Logitech conference cam live (ใช้ประชุมผ่านวีดีโอ)
6		IT		Monitor Dell 23" P2317H
7		BD		Seagate External HDD 2 TB Backup Plus Slim 2.5 USB 3.0
8		AC		PC Dell Optiplex 3050MT/Monitor dell 23" UPS / MS Office Home&Business
9		IT		Cisco SG300-28 Port 10/100 s/n:DN1213705LX
10		IT		Logitech Presenter cordless R800
11		IT		Microsoft Office Home&Business 2016 ตามแผนกต่างๆ
12		HEN19201800001		Cisco Aironet 702W Wireless
13		HAC19201800002		DELL PC OPTIPLEX 3050 MT #SNS35MT007/Bla
14		HAC19201800003		MS Office Home&Busuness 2016FPP#T5D-02698

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
15		HAC19201800004	MONITOR DELL 23" #P2317H
16		HAC19201800005	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
17		HFB19201800006	Table POSIFLEX MT-4008W/H
18		HHK19201800007	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT
19		HHK19201800008	MONITOR DELL 21.5" (E2216H)
20		HHK19201800009	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
21		HHK19201800010	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
22		HAC19201800011	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT (SNS35MT007)
23		HAC19201800012	MONITOR DELL 23" (P23117H)
24		HAC19201800013	BUSINESS 2016FPP #T5D-02698 UPS APC BK500EI/300W
25		HAC19201800014	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
26		HEN19201800015	PATCH CORD UFP962D31-03
27		HEN19201800016	Notebook Dell Inspiron 7577 (W5675603STH)
28		HEN19201800017	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
29		HHK19201800018	Notebook Dell Inspiron 5468 (W56452290TH)-คีนลินต้า
30		HHK19201800019	Microsoft Window 10 Pro 64bit #FQC-08929
31		HHK19201800020	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
32		HHR19201800021	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT (SNS35MT007)

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
33		HHR19201800022	MONITOR DELL 21.5" (E2216H)
34		HHR19201800023	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
35		HHR19201800024	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
36		HFB19201800025	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT (SNS35MT007)
37		HFB19201800026	MONITOR DELL 21.5" (E2216H)
38		HFB19201800027	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
39		HFB19201800028	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
40		HEN19201800029	Logitech Expansion Microphone
41		HEN19201800030	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT (SNS35MT007)
42		HEN19201800031	MONITOR DELL 21.5" (E2216H)
43		HEN19201800032	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
44		HEN19201800033	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
45		HAC19201800034	Router Board Mikro Tik(RB2011UIAS-2HnD-IN) ตัวรับส่งสัญญาณ
46		HADMIN19201800035	Notebook Dell Inspiron W566914115OPPPW10_3476
47		HADMIN19201800036	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
48		HBD19201800037	COMPUTER DELL OPTIPLEX 3050MT (SNS35MT007)
49		HBD19201800038	MONITOR DELL 21.5" (E2216H)
50		HBD19201800039	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
51		HBD19201800040	BUSINESS 2016FPP #T5D-02698 UPS APC BK500EI/300W
52		HHK19201800041	Notebook Dell Inspiron (W566915131TH_3576)
53		HADMIN19201800042	Western HDD 2TB เครื่องบันทึก CCTV บริเวณ BOH
54		HBD19201800043	RAM 4 GB DDR4-2400 PC/PN:240HLH-4G/หน่วยความจำคอมพิวเตอร์
55		HAC19201800044	RAM 8 GB DDR4-2400 PC/PN:JM240HLH-8G/หน่วยความจำคอมพิวเตอร์
56		HADMIN19201800045	Computer Dell Optiplex 3060MT (SNS36MT005)
57		HADMIN19201800046	Monitor Dell 21.5 (E2216H)
58		HADMIN19201800047	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
59		HADMIN19201800048	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
60		HBD19201800049	Monitor Dell 21.5 (E2216H)
61		HBD19201800050	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
62		HBD19201800051	UPS APC BK500EI/300W (BK500EI)
63		HBD19201800052	Computer Dell Optiplex 3060MT (SNS36MT005)
64		HEN19201800053	Notebook Dell Inspiron 3476 (W566914116TH)
65		HEN19201800054	Notebook Dell Inspiron 3476 (W566914116TH)
66		HEN19201800055	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
67		HEN19201800056	Microsoft Office Home and Business 2016FPP #T5D-02698
68	1921	HFB19211700001	Sound & System

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
69			เครื่องเสียงและอุปกรณ์คารา Beach Front งวดที่ 1
70			เครื่องเสียงและอุปกรณ์คารา Beach Front งวดที่ 2
71			Pioneer DJM-900NXS2
72			Pioneer CDJ-2000NXS2
73			Powered Speaker Yamaha DXR-10
74			ขาตั้งลำโพง Gravity GSP5211B (1คู่)
75			UDG U9121BL Ultimate CD/Media Play
76			Quikframe: โต๊ะวางชุด Mix และ DJ / ค่าขนส่ง
77		HFB19211800001	ชุดหูฟัง HDJ-2000 MK2 Silver Black
78		HBD19211800002	iPad Pro 10.5 WiFi+Cellular 512 GB Silver
79		HEN19211800003	iPod Touch 32 GB Silver MKHX2TH/A(รับของ 15/6/18)
80		HHK19211800004	iPod Touch 32 GB Silver MKHX2TH/A
81		HFB19211800005	ชุดหูฟัง Pioneer : HDJ-X10-K
82			ค่าอุปกรณ์เครื่องเสียง บจ.แลมดา ดีไซน์
83	1922	HAC19221800001	Air York รุ่น YHFEXCO12/เครื่องปรับอากาศยอร์ก
84	1924	HIT19241700001	Soft Ware
85			OPERRA PMS
86			MICROS POS 3700 - SOFTWARE

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
87			MC - SOFTWARE
88		HAC19241800001	WINSVRSTDCORE 2016 SNGL OLP 2LIC NL
89		HAC19241800002	MICROSOFT OFFICE 2016 STANDARD (OPEN)
90		HAC19241800003	WINSVRSTDCORE 2016 SNGL OLP NL DVCCAL
91		HAC19241800004	WINRMDSKTPSRVCSCAL 2016 SNGL OLP
92	1925	HADMIN19251800001	เครื่องบันทึกภาพ DVR 8ch ยี่ห้อ HIKVISION รุ่น DS-720HQHI-K2
93	1926		Fitness Equipment
94			Matrix E3xE5xE7xE/E7xE VA Elliptical [MEP0279-00KM]
95			Matrix HURE 5x Console [MEP0463-00KM]
96			Matrix Recumbent3x/5xe/7xe [MRB0066-00US]
97			Matrix HURE 5x Console [MEP0463-00KM]
98			Matrix Treadmill 5x7x Frame (220V) [MTM0343-18]
99			T-5X-08-C Matrix T5xConsole [MTM0511-00KM]
100			Matrix U3x/5x/7xe/7xi Frame [MCB0122-00US]
101			G3-MS50_7 5-stack multi - station
102			G1-FW152_9 Adjustable Decline Bench
103			G1-FW152_9 Adjustable Incline Bench
104			G1-FW152_9 10- Pair Dumbbell Rack

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
105			SL Virgin Rubber Durnbell w/Urethane Grips Set 2.5-25kg
106			ขาตั้งกล้อง (4ท่อ) Tripod Benro A-350FN0
107	1930	HHK19301800001	เครื่องพอกอากาศ Hitachi รุ่น EP-A6000 46SQM/RS 11 Villa
108		HHK19301800002	เครื่องชงกาแฟ PIXIE C60 / RS 11 Villa
109		HHK19301800003	เตียงเสริม พร้อมฟูก 3.5 ฟุต/ RS 11 Villa
110		HHK19301800004	เครื่องชงกาแฟ PIXIE C60 / RS 11 Villa
111		HHK19301800005	เตียงไม้สำหรับเด็ก พร้อมมุ้ง พับเก็บได้/Baby Cot /RS 11 Villa
112	1932	HFB19321800001	รถเข็นผ้าพร้อมถังพลาสติก 300 ลิตร (เหล็กพ่นสี)
113	1933	HEN19331800001	Cleaning Equipment HAYWARD 19"
114		HEN19331800002	แม่แรงตะเข้จาน 6" STFL322 3ตัน สีแดง
115		HEN19331800003	ปั้มน้ำสูบน้ำเสีย 2 นิ้ว + ลูกลอย
116	1934		Cold cutdisplay 64*61*H14
117			Sushi Display 28*28*H15.5
118			Buffet stand 50cm for Fido
119		MK	เตา BBQ ถ่าน SPRING 22 E ฝาอบ Black มีล้อ
120		MK	เครื่องล้างแก้ว Dish & Glass washing machine Model: Ecostar 530 FM
121		FB	เครื่องชงกาแฟ La san marco 100 e 2 gr บ้านโชค
122		FB	เครื่องบดกาแฟ Grinder SM 97/A บ้านโชค

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
123		HK	ตู้แช่เครื่องดื่ม 2 ประตู 24.5 ลิตร Panasonic SBC -P2DS
124		FO	ตู้เย็น 2 ประตู 7.2 ลิตร มิซูบิชิ MR-FV22K
125		FB	เตาแม่เหล็กไฟฟ้า 2000 วัตต์ Electrolux ETD 29 KC
126		HFB19341800001	Cutley tray/box syand GN 1/1
127		HFB19341800002	3 Tiers Afternoon Tea Stand
128		HFB19341800003	เครื่องตีไข่ 10 ลิตร สีทอง A4 CHAMP
129		HFB19341800004	เครื่องทำน้ำแข็ง รุ่น NT-125MU (S)
130		HFB19341800005	ตู้โชว์เค้กกระจกโค้ง ขนาด 80 ซม.
131		HFB19341800006	ชั้นเรียบสเตนเลส ขนาด 50x80x150 cm.
132		HFB19341800007	โต๊ะสเตนเลส 2 ชั้น ขนาด 28x87x74 cm.
133		HFB19341800008	ตู้สเตนเลส
134		HFB19341800009	เครื่องทำน้ำแข็งกริดหิมะ (CSD-150MW)
135		HSPA19341800010	เตาแม่เหล็กไฟฟ้า Electrolux รุ่น ETD29KC2000W
136		HSPA19341800011	หม้อหุงข้าวไฟฟ้า 900 W PHILIPS HD9125
137		HFB19341800012	หม้อหุงข้าวไฟฟ้า Sharp 1.8L รุ่น KS-COM18
138		HFB19341800013	เครื่องปดสับอาหาร Tefal 0.3 L. รุ่น DPA-130
139		HFB19341800014	ค่าขนส่งอุปกรณ์ครัวจากนาได้มาห์หิน
140		HFB19341800015	ค่าขนส่งอุปกรณ์ครัวจากนาได้มาห์หิน

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
141		HFB19341800016	ค่าบริการระบบแก๊สและท่อสแตนเลสไร้ตะเป 10 เมตร
142		HFB19341800017	ค่าบริการที่เก็บถังแก๊ส
143		HFB19341800018	ค่าบริการระบบน้ำดีและระบบน้ำเสียสำหรับวังค์และเตา
144		HFB19341800019	ค่าบริการระบบไฟฟ้า
145		HFB19341800020	ค่าบริการติดตั้งอุปกรณ์สแตนเลส
146			ค่าอุปกรณ์งานครัว บจ.แอลไลด์
147		HFB19341800021	ค่างานติดตั้งเครื่องครัว งวดที่ 1
148		HFB19341800022	ค่าซ่อมตู้เย็น งวดที่ 1
149		HFB19341800023	ค่างานติดตั้งเครื่องครัว งวดที่ 2
150		HFB19341800024	ค่าซ่อมตู้เย็น งวดที่ 2
151		HFB19341800025	ค่าท่อสแตนเลส Fresh Air 20x30 cm. งวดที่ 1
152		HFB19341800026	ค่าติดตั้งท่อสแตนเลส Fresh Air งวดที่ 1
153		HFB19341800027	ค่าท่ออากาศสแตนเลส 60x30 cm. งวดที่ 1
154		HFB19341800028	ค่าติดตั้งท่ออากาศสแตนเลส 60x30 cm. งวดที่ 1
155		HFB19341800029	ค่าท่อสแตนเลส Fresh Air 20x30 cm. งวดที่ 2
156		HFB19341800030	ค่าติดตั้งท่อสแตนเลส Fresh Air งวดที่ 2
157		HFB19341800031	ค่าท่ออากาศสแตนเลส 60x30 cm. งวดที่ 2
158		HFB19341800032	ค่าติดตั้งท่ออากาศสแตนเลส 60x30 cm. งวดที่ 2

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
159	1935	HHK19351800001	Mobile Phone / โทรศัพท์เคลื่อนที่ (มือถือ)
160	1937	SPA	ตู้เหล็ก
161		SPA	ตู้แม่แบบ 4 ชั้น สีขาว
162		HHK19371800001	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
163		HAC19371800002	ตู้เหล็ก 4 ลิ้นชัก
164		HAC19371800003	เก้าอี้สำนักงาน
165		HHR19371800004	ตู้ลิ้นชัก 9 ประตู
166		HHR19371800005	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
167		HHR19371800006	เก้าอี้สำนักงาน
168		HFB19371800007	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
169		HFB19371800008	เก้าอี้สำนักงาน
170		HEN19371800009	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
171		HEN19371800010	เก้าอี้สำนักงาน
172		HHK19371800011	เก้าอี้สำนักงาน
173		HAC19371800012	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
174		HAC19371800013	เก้าอี้สำนักงาน
175		HHR19371800014	ตู้เหล็ก Locker 9 ช่อง
176		HAC19371800015	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
177		HADMIN19371800016	โต๊ะทำงานเหล็ก 4.5 ฟุต พร้อมกระจก
178		HADMIN19371800017	เก้าอี้สำนักงาน
179		HHK19371800018	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
180		HHK19371800019	เก้าอี้สำนักงาน
181		HBD19371800020	เก้าอี้สำนักงาน
182		HBD19371800021	โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต พร้อมกระจก
183		HEN19371800022	ชั้นสต็อกวางของ 120*50*216
184		HHK19371800023	ชั้นวางของสเตนเลส (วัดลำ 11 หลัง)
185		HFB19371800024	ชั้นสต็อกวางของ 120*50*216 ซม. รุ่นเอ็กเซล (ชุดต้น)
186		HFB19371800025	ชั้นสต็อกวางของ 120*50*216 ซม. รุ่นเอ็กเซล (ชุดต่อ)
187		HADMIN19371800026	โต๊ะทำงานเหล็กพร้อมกระจก ขนาด 4 ฟุต
188		HHR19371800027	ตู้เหล็ก Locker 9 ช่อง
189		HHR19371800028	ตู้เหล็ก Locker 9 ช่อง
190		HEN19371800029	โต๊ะทำงานเหล็กพร้อมกระจก ขนาด 4 ฟุต
191		HEN19371800030	เก้าอี้สำนักงาน
192		HBD19371800031	โต๊ะทำงานเหล็กพร้อมกระจก ขนาด 4 ฟุต
193		HBD19371800032	เก้าอี้สำนักงาน
194	1940		ตู้เซฟในห้องพักรับ 18 ห้อง Onity OS-Top Laptop Size/Black

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
195			โคมไฟหัวเตียง ห้องพัก Cream line peart/Rectangular lamp
196			ค่า พัฒนาคณะนักกายในห้องพัก 18 ห้อง อาคาร Beach Front Hotel - บจ.เบรมไทยฯ
197			โทรทัศน์ Panasonic KX-TG3711XB (ในห้องพัก)
198			กระจกกลมแต่งหน้าในห้องน้ำห้องพัก Cosmetic LED RD WL MT Mirror
199			โคมไฟ Wall Lamp ติดตั้งในห้องพัก
200		FB	ที่เขียนหรือในห้องอาหาร ALU.ASHTRAY NICKLE FINISH
201		FB	ที่เขียนหรือในห้องอาหาร ALU.ASHTRAY BRONZE FINISH
202		HK	เตารีดไอน้ำ Electrolux 1800 วัตต์ ES15126
203			กาต้มน้ำร้อน 1.7 ลิตร Electrolux EEK3505
204			ไดร์เป่าผม 1600 วัตต์ Panasonic EN-NE50
205			เครื่องชงกาแฟ Nespresso รุ่น Pixie สี เทพนิยม
206			Apple Ipod Touch 16 GB White & Silver
207			Apple Iphone lightning Dock
208			Apple Ipod Touch 16 GB White & Silver
209			Apple Iphone lightning Dock
210			ตู้เย็น Toshiba 1.7 คิว สีขาว(NW), สีเทา (I) ในห้องพัก
211			คำตู้เย็น Samsung 2 ประตู 8.4 คิว RT22FGRA
212			ทีวี Samsung LED TV 49 UHD smart DTV UA49KU

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
213			ทีวี Samsung LED TV 55 UHD smart DTV UA55KU
214			คำทีวี Samsung LED TV 55 นิ้ว Smart DTV UA55KU
215			คำทีวี Samsung Curved Smart 16 เครื่อง
216			ตู้เย็น Samsung 7.7 QJ2D/ME
217			คำ Apple Acc 5W USB Power Adapter(US) RTS ... ipod
218			คำ Apple Acc 5W USB Power Adapter(US) RTS ... ipod
219			ชุดลำโพง Bose รุ่น Solo 5 สีดำ ระบบเสียงภายในห้องพัก บ.อัครโสมณ
220			เฟอร์นิเจอร์ KURK Triangle side table สำหรับห้อง Pool suite(คำขนส่ง)
221			หมอนตกแต่ง 18*18" รหัสผ้า Sparkle 17 champagne
222			เตียงเสริมพร้อมพูก ขนาด 3 ฟุต (4 ชุด)
223			เตียงเด็กพร้อมพูก 3 ฟุต (2ชุด)
224		HK	ราวตากผ้าไม้สัก 3 เส้น เชื้อในห้องพัก Hotel
225		HK	ราวตากผ้าไม้สัก 3 เส้น เชื้อในห้องพัก Villa
226		FB	ราวตากผ้าไม้สัก 3 เส้น บริเวณสระ
227		HEN19401800001	ชุดไฟส่องแต่งหน้า Rnd LED Mirror Wall Mount 8IN
228		HEN19401800002	โคมไฟอ่านหนังสือแบบตั้งโต๊ะ
229			คำชุดเครื่องนอน
230			ที่นอนระบบ Offset Spring ขนาด 7*7*10

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
231	1941		ชุดโคมไฟ Pendant Lamp Drop off 3 ชั้น ติดด้านนอก Lobby
232		HK	เครื่องฟอกอากาศ Hitachi EP-A6000
233		HK	เครื่องกดน้ำร้อน น้ําเย็น Sharp รุ่น SB-29S
234		FO	ชั้นวางของตู้โครมเมียม 90*45*160
235		HK	ชั้นวางของตู้โครมเมียม 120*45*160
236		FO	ชั้นวางของตู้โครมเมียม 120*45*160
237		HK	ราวสแตนเลส 1.5 เมตร เขว่นตู้พนักงาน
238		HK	ตู้เซฟ World safe
239		HK	เครื่องรีดผ้าไอน้ำ @home Total care Extra
240		HK	เครื่องอบผ้า 10.5 กิโล LG RC9066A3FABWPGST
241		HK	เครื่องซักผ้า 15 กิโล LG T2515VSALAFSPETH
242		HK	รถเข็นผ้า CW-058-1
243		HK	รถเข็นสแตนเลส CW-023-200/ ถึงพลาสติก 200L สีขาว
244		FO	รถเข็นกระบะเป้ CW-051-2
245		HK	ตู้เหล็ก 7 ชั้นซัก FUR # OA-007/GY
246			ตะกร้าผ้า PVC Box with cover 30*40*40 cm ขึ้นละ 2350 บาท
247		Finness	ตู้แช่ 1 ประตู 2.65 คิว Sanden Intercool SPA-0073
248	1942	BD	กล้อง Canon EOS 760D / 18-135 mm

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
249	1943		อุปกรณ์เครื่องครัว อาคาร Beach Front Hotel (ส่วนเพิ่มจากสัญญา) งวดที่ 1 - บจ. แอลโอดีฯ
250			ไมโครเวฟ 3990 บ.(กะทะ ตะหลิว หม้อตุ๋น)
251			ค่า MINTA ก็อกผสมอ่างล้างจานทรงโค้ง อาคาร Beach Front Hotel - บจก.ฮาโก้กรุ๊ป
252			ค่าเครื่องล้างแก้ว Meiko ส่วน Bar อาคาร BFH - แอลโอดี เมททิลส์ฯ
253		FB	เครื่องรีดผ้าไอน้ำ @ Home Total care
254		MK	เครื่องปั่นขนมปังแบบ 4 ช่อง Imarflex IF-374
255		MK	เตาแม่เหล็กไฟฟ้า Electrolux ETD 29KC
256		MK	เครื่องอบด้สับอาหาร Kenwood CH-180
257		MK	เครื่องทำไอศกรีม Frigomat G5 230V 50Hz 700W1Phase
258		AC	ตู้แช่ฟกัันไฟ 100 Kg.
259		FB	Baby Chair เก้าอี้เด็กสูงไม้ พับได้ มีที่วาง กันตก รันแบบแคร์
260		FB	ตู้แช่ไวน์ 1 ประตู 3.7 คิว Panasonic SBC-P245K
261		MK	Hamilton Beach เครื่องปั่น
262		MK	"Santos" Cheese grater เครื่องขูดชีส
263		MK	Quick Pack Vacuum-MV31 XP เครื่องขึ้นศูนย์อากาศ
264		FB	เก้าอี้เสริมเด็ก สัรรวมขาตั้งร้านชะอำเพอร์เนเจอร์
265		FB	Zoom H6 Recorder ใช้คู่กับเครื่องเล่น CDJ
266		FB	เก้าอี้โยกไม้สัก(สีแดง)

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
267		FB	เก้าอี้พับไม้สัก แดง+เทา / พ้า+เทา
268		FB	โต๊ะกลมไม้สัก
269		FB	เครื่องชงกาแฟ La san marco 100 e 2 gr บาร์C SR.AA011831
270		FB	เครื่องบดกาแฟ Grindex Dosing ,Black บาร์C SR.601218
271		MK	เครื่องทำวุ้นไฟลิต ET-TWB-1 Dimensions
272		FB	เครื่องบดเนื้อ Sous Vide sv200 Grant
273			โต๊ะกลมไม้สัก
274			ลังใส่แก้ว
275		HFB19431800001	โต๊ะอเนกประสงค์ HDPE รุ่น TP-LEYCZ-86
276		HFB19431800002	ตู้แช่เบียร์รุ่นขนาด 60 ขวดใหญ่
277		HFB19431800003	เก้าอี้ตัววีรีซอสมิเนียม รุ่น TP+XY+001A
278		HFB19431800004	เครื่องแยกกาก BREVILLE BJE820
279		HFB19431800005	วิทยุสื่อสาร I-COM รุ่น IC-50FX
280		HEN19431800006	วิทยุสื่อสาร I-COM รุ่น IC-50FX
281		HFB19431800007	ตู้แช่แข็ง Haier รุ่น HCF478H-2
282		HFB19431800008	ชั้นสแตนเลส 2 ชั้น กว้าง 30cm
283		HFB19431800009	ตู้สแตนเลส 4 ชั้น ขนาด 120*50*180 cm
284		HFB19431800010	ตู้บุทได้ใจ

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
285		HFB19431800011	ตู้รับของ (สำหรับวางขวดเหล้า)
286		HFB19431800012	ตู้คอนเทนเนอร์
287		HFB19431800013	ค่าบริการทำตู้คอนเทนเนอร์
288		HFB19431800014	ค่าขนส่งตู้คอนเทนเนอร์
289		HFB19431800015	Triple Cereal Dispenser (U13-1300)/เครื่องจ่ายซีเรียล 3 ช่อง
290		HFB19431800016	Mini Beverage Dispenser 5 Ltr (X23588X/เครื่องจ่าย 1 ช่อง
291		HFB19431800017	ทำตู้บูทโต๊ะ
292			Service Station จุติวางงานซ่อม
293			ช่างานติดตั้งกันสาด
294	1944	Room	LS.01 - 7' * 7' BED (ไม่รวมที่นอน) เตียงนอน
295		Room	LS.02 - HEADBOARD TABLE
296		Room	LS.03 - TV CABINET
297		Room	LS.04 - SOFA (ไม่รวมเบาะที่นั่ง+พนักพิง)
298		Room	LS.05 - SIDE TABLE
299		Room	LS.06 - CONSOLE
300		Room	LS.07 - DINING TABLE
301		Room	LS.09 - COFFE TABLE
302			Mock up KF8701-SP KURF Square Dining Table

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
303			Mock up KF8709-SP KURF Round High Table
304			Mock up KF8709 KURF Round High Table (60*105 cm.H)
305			KF8701-SP KURF Square Dining Table 90*90*70cm.H
306			Frame for KURF Square Dining Table
307			KF8709-SP KURF Round High Table Size DIA 75*70 cm.H
308			KF8709-SP KURF Round High Table Size DIA 60*97 cm.H
309			AS802 ABSORPTION Side Table 20.7*100*45 cm
310			AS801-C ABSORPTION Side Table C-Shape
311		FO	New Accent Chair: Gold (Lobby Building A)
312		FO	New Round Side table_White Stone1 (Lobby Building A)
313			โซฟาสานดูราวีร์รา AL- 1475/28
314			เก้าอี้สานดูราวีร์รา AL-1475/COR
315			โซฟาสานดูราวีร์รา AL- 1275/C
316			โซฟาสานดูราวีร์รา AL- 0451/2W
317			ฐานร่ม ขนาด 25*25*45 ซม. AL - 0930/UB
318			ร่มด้ามไม้เนื้อแข็ง หน้า WP-4622/275-LD
319			โต๊ะ หน้าโต๊ะไม้ ALH - 1782/T110
320			โต๊ะ หน้าโต๊ะไม้ ALH - 1782/T60

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
321		FO	เก้าอี้สนามดูราวีร์ AL-1475/COR
322		FO	โซฟาสนามดูราวีร์ AL- 1475/28
323		FO	สตูลสนามดูราวีร์ AL - 1475/8(ค่านั่ง)
324		FO	โซฟาสนามดูราวีร์ AL- 1475/28/NW
325			ผ้าเบาะสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I-sand-1045/25 Fox (W 152 cm) เมตร
326			ผ้ากึ่งสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I - sand - 1039/15 Fox (W 152 cm) เมตร
327			ขนส่งไปร้านเจ็ดดาวเบาะ
328		FO	โซฟาหวายกลม Balcony ห้อง Pool suit ร้านดีส์ลิตไชน์(ค่านั่ง)
329			ผ้าเบาะสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I-sand-1045/25 Fox (W 152 cm) เมตร
330			ผ้ากึ่งสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I - sand - 1039/15 Fox (W 152 cm) เมตร(ค่าส่งไปร้านเจ็ดดาวเบาะ)
331			Rocking Chair (W60 * D74 * H85cm.,SH44cm.)
332			Bar Stool (W43 * D43 * H100 cm.,SH 75 cm.)
333			Bar Stool (W43 * D43 * H100 cm.,SH 75 cm.)
334			Rocking Chair (W50 * D57 * H 90 cm.,SH 45 cm.)
335			Bench (W80 * D45 * H 63 cm.,SH 45 cm.)
336			Dinning Chair - No Rocking (W60 * D74 * H 85 cm.,SH 44 cm.)
337			Bench (W80 * D45 * H 63 cm.,SH 45 cm.)
338			Rocking Chair (W50 * D57 * H 90 cm.,SH 45 cm.)

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
339			Bar Stool (W46 * D55 * H100 cm.,SH 75 cm.)
340			Armchair (W65 * D65 * H 90 cm.,SH 42 cm.)
341		FB	เก้าอี้สาน wooden frame / wood - slatted seat base (คานาสง)
342			ค้ำปอลอกเบาะ+ พองน้ำ beachfront B,C,D รัตนการเบาะ
343			ผ้าเบาะสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I-sand-1045/25 Fox (W 152 cm) เมตร
344			ผ้ากั้นสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I - Jacquard - 912/24 (W 152 cm) เมตร
345			ผ้ากั้นสำหรับทำเบาะเก้าอี้ Tempotest I - Jacquard - 912/15 Pearl (W 152 cm) เมตร
346		FO	วิทยุสื่อสาร I-COM รุ่น IC-80FX แบบต/เสายาง/แทนชาร์จ/คลิปลัง/คู่มือ
347		FO	รถเข็นผู้ป่วย อัลลอยด์ ล้อแม็ก รุ่น CA-992 LB
348			Bean Bags 120*120 (ใส่ในหุ้มผ้า PVC + ปลอกนอกผ้าลาย)ชาวกรรมไ/ชาวชมพไ/ชาวเขียวไ
349		FB	ถังขยะ เซ็นเซอร์ สแตนเลส 30L เงิน
350		HK	ไฟฉุกเฉิน LED MOBI LIGHT 10HR PAN ใส่ในห้องพัก
351		FO	Apple ipad Wifi 128 GB Silver (gen5)
352		FB	Apple ipad Wifi 128 GB Silver (gen5)
353		FB	Apple ipad Mini 4 Wifi 128 GB Silver
354		FO	จักรยาน LA 26 นิ้ว รุ่น Colour of ride
355		BD	จักรยาน LA 26 นิ้ว รุ่น Colour of ride
356		EN	จักรยาน LA 26 นิ้ว รุ่น Colour of ride

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	
357			แผงจอจักษ์รายนแบบเหล็ก ขนาด 56"60"100 cm	
358		FO	ชุดวอลเลย์บอลชายหาด 1 ชุด เสา ตาข่าย ลูกวอลเลย์ ที่สูบลม	
359		FB	พัดลม DETON ตั้งพื้นฐานกลม 45T-S	
360			งานเพิ่มเปลี่ยน Top โต๊ะ บ.อาร์ทอพอฟลิฟวิ่ง	
361		FB	โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 07 [0.35*1.30*0.85] ตัวสีทอง ท็อปหนังปลากระเบนทำสี Turquoise	
362		FB	โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 08 [0.35*1.30*0.85] ตัวสีทอง ท็อปหนังปลากระเบนทำสี Turquoise	
363			โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 10 [0.35*1.30*0.85] ตัวสีทอง ท็อปหนังปลากระเบนทำสี Turquoise	
364			โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 11 [0.35*1.30*0.85] ตัวสีทอง ท็อปหนังปลากระเบนทำสี Turquoise	
365			โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 09 [0.35*0.60*0.85] ตัวสีทอง ท็อป สแตนเลส สีเทาเหนียว	
366			โต๊ะ โครงสแตนเลส LSA 06 [0.35*0.45*0.85] ตัวสีทอง ท็อป สแตนเลส สีเทาเหนียว	
367			โต๊ะกลมLSB10 โครงเหล็กสีดำ สแตนเลสสีทอง ท็อปหินแกรนิตดำ ฟันไฟเคลือบเงา ขอบทองเหลือง	
368			โต๊ะเหลี่ยมLSB02+LSB05 โครงเหล็กสีดำ สแตนเลสสีทอง ท็อปหินแกรนิตดำ ฟันไฟเคลือบเงา ขอบทองเหลือง	
369			โต๊ะรี LSB07 โครงเหล็กสีดำ สแตนเลสสีทอง ท็อปหินแกรนิตดำ ฟันไฟเคลือบเงา ขอบทองเหลือง	
370			โต๊ะ โครงสแตนเลส LSB 01 [0.35*0.70*0.85] ตัวสีทอง ท็อป สแตนเลส สีเทาเหนียว	
371		FB	งานเพิ่ม Service Station Top กระจากงาหนา 6 มิล บ.อาร์ทอพอฟ ลิฟวิ่ง จก.(ค่าขนส่ง)	
372		FB	งานเพิ่ม ม้านั่ง Fitness Bench W142 D39 50 H46 50 cm Teak Wood บ.อาร์ทอพอฟ ลิฟวิ่ง จก.(ขนส่ง)	
373		FB	งาน ม้านั่งยาว ริดล่า จำนวน 4 ตัว บ.อาร์ทอพอฟ ลิฟวิ่ง จก.	
374		HFB19441800001	ฐานรั้วชายหาด 25*25*45cm. (รับของ11/6/18)	

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
375		HFB19441800002	ร่มชายหาด ด้ามไม้เนื้อแข็ง (รับของ 11/6/18)
376		HFB19441800003	Accord Prevail พัดลมตั้งโต๊ะ 16 นิ้ว สีเทา
377		HHK19441800004	Accord Prevail พัดลมตั้งโต๊ะ 16 นิ้ว สีเทา
378		HEN19441800005	ไฟ LED Double wash 72x12 w (4in1) 1P65 (ใช้ซ่อมไฟเปลี่ยนสีหน้าหาด)
379		HEN19441800006	ไฟ Par LED 36x9w (3in1) 1P66
380		HEN19441800007	พัดลมใบแดงตะแกรงหน้า-หลัง TF-18 18 inch (ใช้ในตู้คอนเทนเนอร์)
381		HEN19441800008	ชุดโคมไฟ ใช้ที่ห้องอาหาร/Chandelier W15 D117 Brass Bulb G4 Halogen 2W,220V
382		HFO19441800009	ป้ายไม้สีน้ำตาล หน้าหาด Warning เสาไม้คู่ 180x70 cm.
383		HFO19441800010	ป้ายแขวนพร้อมขาตั้งโลหะ Cool Spa 60x165 cm.
384		HADMIN19441800011	ป้ายไม้มีลวด โลโก้ Baba BEACH CLUB สีขาว 150x114 cm.
385		HEN19441800012	ถังดับเพลิง ประเภท A
386			คำอุปกรณ์กล้องวงจรปิดในลิฟท์
387			คำโคมไฟสปอร์ตไลท์
388			คำเครื่องกรองน้ำ ส.นภา
389		HADMIN19441800013	กล้องอินฟราเรดโคม IPCAM ยี่ห้อ Hi-View รุ่น HMP-88D20
390	1945		พัดลมติดผนัง
391			ตู้เสื้อผ้า หอพัก
392			เตียงเหล็ก 2 ชั้น

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
393			ชุดเครื่องนอน 3.5 ฟุต
394			ที่นอนยางอัด 3 ฟุต
395			ตู้แช่เย็น Sanden Intercool
396			หม้อหุงข้าว 10 ลิตร ชาร์ป KSH-D1010
397		HHR19451800001	ที่นอนยางอัด 3 ฟุต ลายริ้ว ขาวฟ้า
398		HHR19451800002	ตู้เสื้อผ้า
399		HHR19451800003	โต๊ะอเนกประสงค์ (เครื่องแป้งพร้อมกระจก)
400		HHR19451800004	ที่นอนสปริง 3.5 ฟุต
401		HHR19451800005	เตียงเหล็ก 2 ชั้น 3.5 ฟุต พร้อมพุกกับแผ่นรอง
402		HHR19451800006	ตู้เสื้อผ้า
403		HHR19451800007	โต๊ะอเนกประสงค์ (เครื่องแป้งพร้อมกระจก)
404		ST.	ผ้าปูที่นอนห้องพักพนักงาน
405		ST.	แอร์ผนัง SAM/AR13MRFSTURNST/12300BTU
406		ST.	เครื่องซักผ้า LG แบบหยอดเหรียญ
407		ST.	เครื่องซักผ้า Electrolux แบบหยอดเหรียญ
408		ST.	ตัวปล่อยสัญญาณ Wi-Fi TP-Link
409		ST.	กล้องวงจรปิดระบบ AHD
410		ST.	ที่นอน สปริง 2.3mm. 3.5 ฟุต หน้า 9 นิ้ว

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
411		ST.	ฐานรองพื้นคอนกรีตหนา 3.5 ฟุต สีเนื้อไม้
412		ST.	หมอนยางสังเคราะห์ 1000g.
413		ST.	โต๊ะเครื่องแป้ง KP 60 cm. ปีใหม่
414		ST.	ตู้เสื้อผ้า 80 cm. กลาง ปีใหม่
415		ST.	เตียงเหล็ก 2 ชั้น เวียนนา สีขาว
416		ST.	ชั้นวางรองเท้าไม้ สีสรรมาติ
417		HHR19451800008	ถังดับเพลิง ประเภท A (หอพักพนักงาน)
418		HHR19451800009	ตู้แช่เย็น Sanden Cool SPA-0303 (แค้นท์)
419		HHR19451800010	ตู้แช่แข็ง Haier HCF-228H
420		HHR19451800011	เตียงเหล็ก 2 ชั้น พร้อมกระดาน
421		HHR19451800012	พื้นคอนกรีต 6 ฟุต หนา 8 นิ้ว
422		HHR19451800013	เตียงเหล็ก 2 ชั้น พร้อมพื้นนอนนุ่มหนัง
423	1946	HFB19461800001	เครื่องเคลือบเอกสาร LA3-OP
424			ชั้นเก็บเอกสาร ขนาด 90x30x90 cm
425			ตู้บานเลื่อน ขนาด 120x40x88 cm.
426			ตู้บานเลื่อน ขนาด 150x40x88 cm.
427			ตู้ 4 ลิ้นชัก ขนาด 46x61x133 cm
428			VECTRA โต๊ะทำงาน 120 cm WT

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
429			VECTRA ตู้เสิร์ม 2 ลิ้นชัก 40 cm WT
430			H-SOWIL เก้าอี้สำนักงาน/MB BK
431			ตู้เซฟ TC-23SM-PC (แผนกบัญชี)
432			ตู้หน้าเย็น Sharp 29S
433			กล้องดิจิทัล CANON IXUS 185 (BK)
434			เครื่องปล่อยสัญญาณ Wireless Access Point
435			เก้าอี้สำนักงานปรับระดับ
436			เก้าอี้สำนักงาน E4801/BK
437			เก้าอี้พลาสติก สีขาว CH50
438			ตู้เหล็กลิ้นชักเอกสาร 9 ช่อง
439			กล้องวงจรปิด CCTV
440			ตู้เหล็กบานชั้น 4 บานที่บ
441			ตู้เหล็ก 2 บานเปิด
442			โต๊ะทำงานเหล็ก 4.5 พร้อมกระจก
443			ตู้ Locker 9 ช่อง
444			เครื่องสแกนนิ้วพนักงาน
445			เครื่องโทรศัพท์ DTZ-24D-3P(BK) TEL
446			โต๊ะประชุม 120x45

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
447			ชุดโต๊ะหินอ่อนพื้นไม้ 1.7 ม.
448			ตู้เหล็ก
449			ตู้เซฟ 200 กิโล แบบเบาะรู
450			เครื่องดออบัตร TIMETECH#KL-6500
451			ไมโครเวฟ
452			เครื่องเคลือบ
453			เครื่องย่อยกระดาษ
454			CPU Dell Optiplex i5-7500
455			Dell monitor 23"
456			UPS Ablerex 625L
457			Note Book Dell Latitude 3480 i3-7100U
458			UPS "APC" Back-UPSR950VA
459			Note Book Dell Inspiron 7567-W5671404
460			PC Dell Optiplex 3050MT i5-7500
461			MONITOR DELL 23" #P2317H
462			UPS APC BK500EI/300W
463			PC Dell Optiplex 3050MT i5-7500
464			MONITOR DELL 23" #P2317H

CA

	Account code	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
465			Monitor Dell 19.5" E2016H
466			UPS APC BK500EI/300W
467			Posiflex Monitor Touch 17" #TM-7117 E
468			UPS APC BK500EI/300W
469			Printer Epson TM-U29-282 Serial Port
470			Printer Epson TM-U220B-778 Port Lan
471			PC Dell Optiplex 5050MT, CTO I5-7500
472	1947	SPA	เตียงนอนนวด Harmony DX Package Portable Massage Table
473		SPA	ตู้อบผ้าร้อน Hot Towel Cabinet
474		SPA	ไฟฟ้า
475		SPA	โต๊ะทำงาน 80 ซม.
476		SPA	อ่างล้างเท้า ไม้ ทรงกลม
477		SPA	คำอ่างขาว - ครีม (ลายดอกไม้) 50 บาท 5 ใบ
478	1949	AC	ชั้นสต็อก(รุ่นเกิล)100*50*216 ซม.(ต้น) สีกรมท่า
479		AC	ชั้นสต็อก(รุ่นเกิล)100*50*216 ซม.(ต่อ) สีกรมท่า
480		HR	โต๊ะพับหน้าพอมเม็กขาวหนา 25 มิล ขนาด 80*120*75 ซม ชุดโครเมียม
481		HK	โต๊ะพับหน้าพอมเม็กขาวหนา 25 มิล ขนาด 75*180*75 ซม ชุดโครเมียม
482		FB	โต๊ะพับหน้าพอมเม็กขาวหนา 25 มิล ขนาด 100*200*75 ซม ชุดโครเมียม

CA

	Account code		รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน
483			HR	โต๊ะพับหน้าพื่อเมก้าขาวหนา 25 มิล ขนาด 75*180*75 ซม ชูโครเมียม
484			EN	โต๊ะพับหน้าพื่อเมก้าขาวหนา 25 มิล ขนาด 75*180*75 ซม ชูโครเมียม
485				ชุดโครมไฟเปลี่ยนสีส่องหน้าหาด Par LED IP65
486				ปั้มแช่ 2" 750w sw750F ELECTRA
487				ชุดโครมไฟเปลี่ยนสีส่องหน้าหาด City Color LED 4 IN 1
488				ชุดโครมไฟเปลี่ยนสีส่องหน้าหาด Control Code DMX
489				ชุดโครมไฟเปลี่ยนสีส่องหน้าหาด Splitter Code
490			HFB19491800001	โต๊ะพับหน้าพื่อเมก้าขาว 60x180x75cm
491	1950			รถโตโยต้า 4 ประตู
492				Vespa Primavera
493				จักรยาน
494			HFB19501800001	Golf Car/รถกอล์ฟสำหรับส่งอาหาร
495			HHK19501800002	Bicycle/รถจักรยานคลาสสิค LA 24 นิ้ว

CA

เอกสารแนบท้าย 4

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือนในปีที่ 1 (2562)	ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)
	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
ธันวาคม	1,470,968
มกราคม	3,300,000
กุมภาพันธ์	3,300,000
มีนาคม	1,800,000
เมษายน	3,000,000
พฤษภาคม	900,000
มิถุนายน	1,800,000
กรกฎาคม	1,200,000
รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1	16,770,968

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 – 15

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000

CA

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000

อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 – 15 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
มกราคม	11.0
กุมภาพันธ์	11.0
มีนาคม	6.0
เมษายน	10.0
พฤษภาคม	3.0
มิถุนายน	6.0
กรกฎาคม	4.0
สิงหาคม	6.0
กันยายน	4.0
ตุลาคม	11.0
พฤศจิกายน	9.0
ธันวาคม	19.0
รวม	100

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามี

CA

ผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่าสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราว ๆ ไปตามแต่กรณี

ค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ จนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2576)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$$

โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (รายได้ห้ของพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

CA

- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักกลับ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ในครั้งถัดไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีกรอบอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีนั้น โดยผู้สอบบัญชีแตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า

CA

เอกสารแนบท้าย 5

คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1 คำรับรองของกองทรัสต์

- 1.1.1 กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 1.1.2 ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล ของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3 การที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ทรัสต์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2 คำรับรองของผู้เช่า

- 1.2.1 ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)
- 1.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และบุคคลที่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์
- 1.2.3 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท
- 1.2.4 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่า ได้ทำ

CA

หรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่นอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

- 1.2.5 ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวในระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

- 2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใด ๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาและไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า
- 2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใด ๆ กับบุคคลภายนอก เว้นแต่ภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

3. ใบอนุญาต

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง

- 3.1. ผู้เช่าได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด
- 3.2. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา CA

4. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก หรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

5. อื่น ๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มีได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูล ที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้ เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ใน สัญญาฉบับนี้

CA

เอกสารแนบท้าย 6
แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ

หนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิ

วันที่ _____

ถึง [ชื่อธนาคาร]

ข้าพเจ้า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 2922/199 อาคารชาวยุทธ อีอีอี ถนนพหลโยธิน แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("บริษัท") อ้างถึงบัญชี [ประเภทและเลขที่บัญชี] ที่เปิดกับ [ชื่อธนาคาร] ("บัญชีเงินฝาก")

บริษัทมีความประสงค์ที่จะแจ้งให้ท่านทราบว่าบริษัทได้ดำเนินการโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากดังกล่าว รวมถึงสิทธิใดๆ ที่บริษัทพึงมีภายใต้ข้อตกลงและสัญญากับ [ชื่อธนาคาร] เกี่ยวกับบัญชีเงินฝากให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("ผู้รับโอน") เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างบริษัทและผู้รับโอน รายละเอียดปรากฏตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ [วันที่ที่ลงนามในสัญญาเช่า] ("สัญญาเช่า") เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ในกรณีที่ผู้รับโอนแจ้งความประสงค์ให้ท่านทราบหรือในกรณีที่มิได้แจ้งความประสงค์แต่ท่านได้แจ้งให้ท่านทราบ ซึ่งเมื่อท่านได้รับแจ้งดังกล่าวจากผู้รับโอน บริษัทตกลงยินยอมให้ท่านโอนสิทธิในเงินฝากที่มีทั้งหมด ณ ขณะใดๆ ของบริษัทให้แก่ผู้รับโอน และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับโอนแต่งตั้ง โดยให้มีผลบังคับในทันทีที่ได้รับคำสั่งครั้งแรกจากผู้รับโอน

ให้นำคำจำกัดความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามาใช้บังคับกับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่จะมีข้อความระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้าพเจ้าจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน

ข้าพเจ้าขอแจ้งให้ท่านในฐานะลูกหนี้แห่งการโอนสิทธินี้ ลงนามรับรองและยืนยันการได้รับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ ในเอกสารแนบท้าย (หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก) และส่งคืนกลับมาให้ข้าพเจ้า

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

(_____)

CA

รับทราบและตกลงตามข้อกำหนดข้างต้น

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า

()

ผู้มีอำนาจลงนามผู้ก่พ่น

CA

หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก

ถึง บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ข้าพเจ้าได้รับหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแล้ว และตกลงยินยอมด้วยการ
โอนสิทธิดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

[ชื่อธนาคาร]

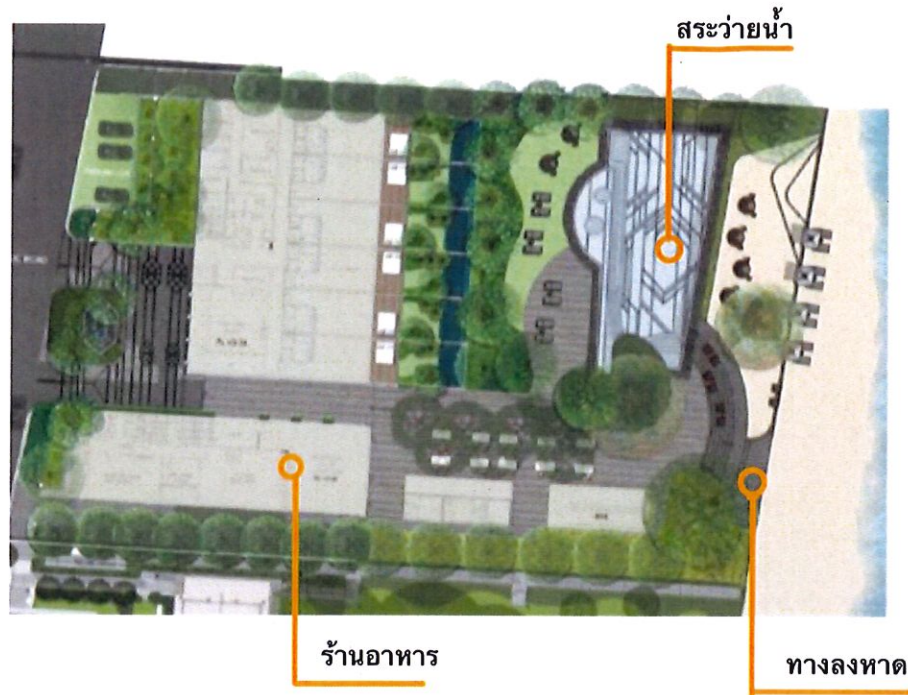
()

CA

เอกสารแนบท้าย 7

รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม

1. สระว่ายน้ำ
2. ร้านอาหาร
3. ทางลงหาด



ผังแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม

CA

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัพย์สินของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 24 ธันวาคม 2561

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1611 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

สัญญานี้ ("สัญญา") ทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินวา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคาร ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ("สัญญาเช่าทรัพย์สิน")
- (ข) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในเรื่องเกี่ยวกับรายละเอียดของอาคารที่เช่า ตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. คู่สัญญาตกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความภายใต้หัวข้อ "อาคารที่เช่า" ข้อ (ฉ) ตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยยกเลิกข้อความภายใต้หัวข้อ "อาคารที่เช่า" ข้อ (ฉ) ตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"(ฉ) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร"

2. คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นต้นไป

๐๔

3. ข้อความ ขอสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานับนี้ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ และให้ถือว่าสัญญานับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย

(ลงนามในหน้าต่อไป) CA

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน
พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

พยาน



(นางสาวชมพูนุช แพรพพิพัฒน์)

บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

พยาน



(นางสาวศิริพร สุขคำ)

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 21 ตุลาคม 2562

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1611 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

สัญญาฉบับนี้ (“สัญญา”) ทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2562 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในฐานะ “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคาร ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) ในฐานะ “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน”)
- (ข) คู่สัญญามีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในเรื่องเกี่ยวกับรายละเอียดของค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 5.2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีความจำกัและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
2. คู่สัญญาดกลงแก้ไขเพิ่มเติมข้อความภายใต้ข้อ 5.2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยยกเลิกข้อความภายใต้ข้อ 5.2 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ดังกล่าว และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

“5.2 กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ออกเป็นส่วน of ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและ

cA

อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
ออกเป็น

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าร้อยละ 93 ของค่าเช่าทั้งหมด
 - (2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 7 ของค่าเช่าทั้งหมด"
3. คู่สัญญาตกลงให้สัญญานับนี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้เป็นต้นไป
4. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานับนี้ให้คงเป็นไปตามที่
กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ และให้ถือว่าสัญญานับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สิน
ด้วย

(ลงนามในหน้าต่อไป)

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นางสาวอริศรา คงสว่าง)

พยาน



(นางสาวชมพูนุช แพร้วพิพัฒน์)

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายวรสิทธิ์ อีสสระ)

พยาน



(นางสาวศิริพร สุกคำ)

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 1 ตุลาคม 2563

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3)

สัญญานี้ ("สัญญา") ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทรัสต์") ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(ก) กองทรัสต์และผู้เช่าได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 (2) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และ (3) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าทรัพย์สิน")

(ข) ทรัสต์และบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ได้รับหนังสือ เรื่อง ขอให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ถึงงวดเดือนกรกฎาคม 2563 ลงวันที่ 10 เมษายน 2563 และหนังสือ เรื่อง ขอให้ผ่อนผัน (งดเว้น) ค่าเช่างวดเดือนเมษายน 2563 และพฤษภาคม 2563 สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (SPM1), ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 จากผู้เช่า โดยตามหนังสือดังกล่าว ผู้เช่าได้ขอให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือผู้เช่าตามข้อ 18.1 (เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า) ของสัญญาเช่าทรัพย์สินโดยขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) สำหรับค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ เดือนมีนาคม เดือนมิถุนายน และเดือนกรกฎาคมของปี พ.ศ. 2563 จากกำหนดการชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดไปอีก 6 เดือน เนื่องจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในประเทศไทยตั้งแต่ประมาณต้นปี พ.ศ. 2563 ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมโรงแรมทั้งหมดในประเทศไทยได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก อัน

เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่มีช่องทางในการหารายได้ และส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลการดำเนินงานของผู้เช่าที่จะนำมาชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ตามกำหนดการชำระค่าเช่าเดิมที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- (ค) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรอนุมัติการขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนกุมภาพันธ์ เดือนมีนาคม เดือนมิถุนายน และเดือนกรกฎาคมของปี พ.ศ. 2563 ตามที่ผู้เช่าได้ร้องขอภายใต้กรอบการดำเนินการตามข้อ 18.1 (เหตุผลวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า) ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหนังสือเลขที่ CIRM-027/2563 เรื่อง การขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563
- (ง) เพื่อให้สอดคล้องกับการอนุมัติการขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าตามผู้เช่าได้ร้องขอข้างต้น คู่สัญญาจึงมีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ให้ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้มีค่าจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ
2. ภายใต้ข้อ 5.1 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าและผู้เช่า ตกลงขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ เดือนมีนาคม เดือนมิถุนายน และเดือนกรกฎาคมของปี พ.ศ. 2563 (รวมเรียกว่า "ค่าเช่าที่เลื่อนออกไป") โดยเลื่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่เลื่อนออกไปจากกำหนดการชำระเดิมออกไปเป็นระยะเวลา 6 เดือน และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่เลื่อนออกไปให้แก่ผู้ให้เช่าโดยแบ่งชำระเป็นงวดตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1
3. คู่สัญญาตกลงว่าการชำระค่าเช่าสำหรับงวดอื่นใด นอกเหนือจากที่ระบุในข้อ 2 ของสัญญานี้ ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ
4. คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นต้นไป
5. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญานี้ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ หากมีข้อความใดในสัญญานี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ให้ยึดข้อความตามสัญญานี้เป็นหลัก และให้ถือว่าสัญญานี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรณ ภัทรวิกรม)



(นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า

(นายสงกรานต์ อิศสระ)

(นายดิฐวัฒน์ อิศสระ)

พยาน

(นางสาวสุมล ตีรวิภพพงศ์)

เอกสารแนบท้าย 1

ตารางสรุปการชำระค่าเช่าที่เลื่อนออกไปตามแผนการขายระยะเวลาชำระค่าเช่าของกองทรัสต์ 

Sri Panwa Management Co.,Ltd.

Assumption

งวดค่าเช่า	% จ่าย	Due	กำหนดจ่ายใหม่	เงื่อนไขจ่าย	หมายเหตุ
ปี 2563					
กุมภาพันธ์	100%	เมษายน	ตุลาคม	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	อนุมัติ
มีนาคม	100%	พฤษภาคม	พฤศจิกายน	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	อนุมัติ
เมษายน	100%	มิถุนายน	ธันวาคม	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	รอ EGM ให้งบโอนไขเลื่อนก่อน
พฤษภาคม	100%	กรกฎาคม	มกราคม	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	รอ EGM ให้งบโอนไขเลื่อนก่อน
มิถุนายน	100%	สิงหาคม	กุมภาพันธ์	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	อนุมัติ
กรกฎาคม	100%	กันยายน	มีนาคม	แบ่งจ่าย 10 เดือน 5% 4 งวด 10% 4 งวด 20% 2 งวด	อนุมัติ
สิงหาคม	100%	ตุลาคม		ปกติ 100%	
กันยายน	100%	พฤศจิกายน		ปกติ 100%	
ตุลาคม	100%	ธันวาคม		ปกติ 100%	
พฤศจิกายน	100%	มกราคม		ปกติ 100%	
ธันวาคม	100%	กุมภาพันธ์		ปกติ 100%	
ปี 2564					
มกราคม	100%	มีนาคม		ปกติ 100%	
กุมภาพันธ์	100%	เมษายน		ปกติ 100%	
มีนาคม	100%	พฤษภาคม		ปกติ 100%	
เมษายน	100%	มิถุนายน		ปกติ 100%	
พฤษภาคม	100%	กรกฎาคม		ปกติ 100%	
มิถุนายน	100%	สิงหาคม		ปกติ 100%	
กรกฎาคม	100%	กันยายน		ปกติ 100%	
สิงหาคม	100%	ตุลาคม		ปกติ 100%	
กันยายน	100%	พฤศจิกายน		ปกติ 100%	
ตุลาคม	100%	ธันวาคม		ปกติ 100%	

09

สรุปตารางการผ่อนชำระ (SPM1_2_3)

Date	Oct	Nov	Dec	Y2020	Jan 21	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Y 2021	Y 2020-Y2021
ค่าเช่าที่จอดรถ	1.6	2.5	3.9	8.0	4.3	6.8	8.2	9.7	10.1	14.2	16.5	13.0	10.4	6.4	5.8	2.3	107.7	115.6
ค่าเช่าตามงวด	17.3	11.6	31.8	60.7	26.0	54.9	31.8	31.8	17.3	28.9	8.7	17.3	11.5	19.1	12.7	35.0	295.2	355.9
SPM 1_2_3 (รวม)	18.9	14.0	35.7	68.7	30.4	61.7	40.0	41.5	27.5	43.1	25.2	30.4	22.0	25.4	18.5	37.3	402.9	471.5
ค่าเช่าที่จอดรถ	1.4	2.2	3.5	7.1	3.9	6.1	7.4	8.7	9.1	12.7	14.8	11.7	9.3	5.7	5.2	2.1	96.5	103.6
ค่าเช่าตามงวด	15.5	10.4	28.5	54.4	23.3	49.2	28.5	28.5	15.5	25.9	7.8	15.5	10.4	17.1	11.4	31.4	264.5	319.0
SPM1_2	17.0	12.6	32.0	61.5	27.2	55.3	35.9	37.2	24.6	38.6	22.5	27.2	19.7	22.8	16.6	33.4	361.1	422.6
ค่าเช่าที่จอดรถ	0.2	0.3	0.4	0.8	0.5	0.7	0.9	1.0	1.1	1.5	1.7	1.4	1.1	0.7	0.6	0.2	11.2	12.0
ค่าเช่าตามงวด	1.8	1.2	3.3	6.3	2.7	5.7	3.3	3.3	1.8	3.0	0.9	1.8	1.2	2.0	1.3	3.6	30.6	36.9
SPM 3	2.0	1.5	3.7	7.1	3.2	6.4	4.2	4.3	2.9	4.5	2.6	3.2	2.3	2.6	1.9	3.9	41.8	48.9

CA

โครงการลงทุน (SPM1_2_3)

(38)

(38)																								
Date	SPM 1	SPM 2	SPM 3	Total	Due + 45 %	Propose + 18 %	Oct	Nov	Dec	Y2020	Jan 21	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Y 2021	Y 2020-Y2021
28-n-o-20	18,271,000	10,230,000	3,300,000	31,801,000	14-o-o-20	15-o-o-20	1,580,000	1,580,000	1,580,000	4,770,150	1,580,000	3,160,100	3,160,100	3,160,100	3,160,100	6,340,200	6,340,200	6,340,200					27,030,880	31,801,000
31-n-o-20	9,868,000	5,800,000	1,800,000	17,468,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	887,300	887,300	1,734,600	887,300	887,300	1,734,600	1,734,600	1,734,600	1,734,600	1,734,600	1,734,600	1,734,600				15,811,400	17,246,000
30-n-o-20	16,810,000	9,300,000	3,000,000	29,110,000	14-o-o-20	15-o-o-20	1,445,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000	1,445,000	2,890,000	2,890,000	2,890,000	2,890,000	6,730,000				27,464,000	28,910,000
31-n-o-20	4,883,000	2,700,000	800,000	8,373,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	433,800	433,800	-	-	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	1,734,600	1,734,600	3,469,200		8,873,000	8,873,000
30-o-o-20	9,868,000	5,800,000	1,800,000	17,346,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	887,300	1,734,600	1,734,600	3,469,200		17,246,000	17,246,000
31-n-o-20	6,844,000	3,720,000	1,200,000	11,564,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	578,200	578,200	578,200	578,200	578,200	578,200	1,156,400	1,156,400	1,156,400	2,312,800		11,564,000	11,564,000
	81,448,000	37,200,000	12,800,000	116,648,000			1,580,000	2,457,350	3,162,500	7,890,250	4,336,500	6,733,850	8,238,350	9,884,850	10,116,500	14,185,800	16,673,700	13,009,300	10,407,600	6,340,200	5,732,000	107,689,750	116,540,000	
Date	SPM 1	SPM 2	SPM 3	Total	Due + 45 %	Propose + 18 %	Oct	Nov	Dec	Y2020	Jan 21	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Y 2021	Y 2020-Y2021
31-n-o-20	9,868,000	5,800,000	1,800,000	17,346,000	15-n-o-20	15-n-o-20	17,246,000	-	-	17,246,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,246,000
30-n-o-20	9,844,000	3,720,000	1,200,000	14,764,000	14-n-o-20	15-n-o-20	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	11,564,000	
31-n-o-20	18,271,000	10,230,000	3,300,000	31,801,000	15-n-o-20	15-n-o-20	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	
30-n-o-20	14,949,000	8,370,000	2,700,000	26,019,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	26,019,000	54,038,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	54,038,000	54,038,000
31-n-o-20	31,559,000	17,870,000	5,700,000	55,129,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	31,801,000	
31-n-o-20	18,271,000	10,230,000	3,300,000	31,801,000	17-n-o-20	17-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	
28-n-o-20	18,271,000	10,230,000	3,300,000	31,801,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	
31-n-o-20	9,868,000	5,800,000	1,800,000	17,346,000	15-n-o-20	15-n-o-20	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	17,246,000	
30-n-o-20	18,810,000	9,300,000	3,000,000	28,110,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	26,019,000	
31-n-o-20	4,883,000	2,700,000	800,000	8,383,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31-n-o-20	4,883,000	2,700,000	800,000	8,383,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30-n-o-20	9,868,000	5,800,000	1,800,000	17,468,000	14-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,873,000	8,873,000	8,873,000	8,873,000	8,873,000	8,873,000	8,873,000	
31-n-o-20	6,844,000	3,720,000	1,200,000	11,764,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31-n-o-20	18,810,000	9,300,000	3,000,000	28,110,000	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
30-n-o-20	7,338,400	4,052,000	1,300,000	12,720,400	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31-n-o-20	20,988,100	11,252,000	3,800,000	36,040,100	15-n-o-20	15-n-o-20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	294,483,100	114,482,000	38,930,000	355,882,100			17,246,000	11,584,000	31,801,000	60,711,000	26,019,000	54,038,000	31,801,000	31,801,000	17,246,000	26,019,000	6,073,000	17,246,000	11,584,000	19,981,600	12,720,400	34,981,100	355,882,100	
	270,909,100	151,682,000	48,839,000	471,220,100			18,338,000	14,021,360	31,792,800	44,861,250	30,355,500	61,722,850	40,540,350	41,435,850	27,464,500	43,771,900	25,151,700	30,355,500	21,971,600	25,440,800	11,582,400	34,981,100	471,522,100	

Check

abc

ตารางการผ่อนชำระ (SPM1_Z)

D:\7. REIT\Trustree 08.04.2020\p\Nueva\แผนและงบการเงิน\งบฯ SPM1&2andstop pay apr-may 14May20

ตารางการชำระเงิน (SPM3)

Date	SPM 3	Total	Due + 45 วัน	Propose + 180 วัน	Oct	Nov	Dec	Y2020	Jan 21	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Y 2021	Y 2020-2021
28-ก.ย.-20	3,300,000	3,300,000	14-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	165,000	165,000	165,000	485,000	165,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	2,805,000	3,300,000
31-ธ.ค.-20	1,800,000	1,800,000	15-ธ.ค.-20	15-ธ.ค.-20	90,000	90,000	90,000	160,000	90,000	90,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	1,620,000	1,800,000
30-ก.ย.-20	3,000,000	3,000,000	14-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	2,850,000	3,000,000
31-ก.ย.-20	900,000	900,000	15-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000	800,000	900,000
30-ธ.ค.-20	1,800,000	1,800,000	14-ธ.ค.-20	15-ธ.ค.-20	-	-	-	-	-	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	1,600,000	1,800,000
31-ก.ย.-20	1,200,000	1,200,000	14-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	-	-	-	-	-	60,000	60,000	60,000	60,000	60,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	1,200,000	1,200,000
	12,000,000	12,000,000			165,000	235,000	400,000	825,000	450,000	765,000	855,000	1,005,000	1,350,000	1,470,000	1,710,000	1,350,000	1,380,000	660,000	600,000	240,000	11,175,000	12,000,000
Date	SPM 3	Total	Due + 45 วัน	Propose + 180 วัน	Oct	Nov	Dec	Y2020	Jan 21	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Y 2021	Y 2020-2021
31-ธ.ค.-20	1,800,000	1,800,000	15-ธ.ค.-20	15-ธ.ค.-20	1,800,000	-	-	1,800,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,800,000
30-ก.ย.-20	1,200,000	1,200,000	14-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	-	1,200,000	-	1,200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000
31-ธ.ค.-20	3,300,000	3,300,000	15-ธ.ค.-20	15-ธ.ค.-20	3,300,000	-	3,300,000	3,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300,000
30-ก.ย.-20	2,700,000	2,700,000	14-ก.ย.-20	15-ก.ย.-20	-	-	-	-	2,700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700,000
31-ธ.ค.-20	5,700,000	5,700,000	14-ธ.ค.-20	15-ธ.ค.-20	-	-	-	-	-	5,700,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,700,000
31-ก.ย.-21	3,300,000	3,300,000	17-ธ.ค.-21	17-ธ.ค.-21	-	-	-	-	-	-	3,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300,000
28-ก.ย.-21	3,300,000	3,300,000	14-ก.ย.-21	15-ก.ย.-21	-	-	-	-	-	-	-	3,300,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,300,000
31-ธ.ค.-21	1,800,000	1,800,000	15-ธ.ค.-21	15-ธ.ค.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	1,800,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,800,000
30-ก.ย.-21	3,000,000	3,000,000	14-ก.ย.-21	15-ก.ย.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000
31-ก.ย.-21	900,000	900,000	15-ก.ย.-21	15-ก.ย.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	900,000	-	-	-	-	-	-	900,000
30-ธ.ค.-21	1,800,000	1,800,000	14-ธ.ค.-21	15-ธ.ค.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,800,000	-	-	-	-	-	1,800,000
31-ก.ย.-21	1,200,000	1,200,000	15-ก.ย.-21	15-ก.ย.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000
31-ธ.ค.-21	1,800,000	1,800,000	16-ธ.ค.-21	16-ธ.ค.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350,000	1,320,000	-	-	1,800,000
30-ก.ย.-21	1,320,000	1,320,000	15-ก.ย.-21	15-ก.ย.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,320,000	-	1,320,000
31-ก.ย.-21	3,630,000	3,630,000	15-ธ.ค.-21	15-ธ.ค.-21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,630,000	-	3,630,000
	36,330,000	36,330,000			1,800,000	1,200,000	3,300,000	6,300,000	2,700,000	5,700,000	5,300,000	3,300,000	1,800,000	3,000,000	3,000,000	1,800,000	1,200,000	1,380,000	1,320,000	3,630,000	30,530,000	36,330,000
	48,330,000	48,330,000			1,885,000	1,455,000	3,705,000	7,125,000	3,150,000	6,495,000	4,155,000	4,305,000	2,850,000	4,470,000	2,610,000	3,150,000	2,280,000	2,140,000	1,920,000	3,670,000	41,805,000	48,330,000

CA

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2564 ถึง 31 กรกฎาคม 2567

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 1 ธันวาคม 2564

CHARIN
associates

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 16
ห้องเลขที่ 1609-1610 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม.....	2
2. ทรัพย์สินที่เช่า.....	6
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า.....	6
4. ระยะเวลาการเช่า.....	7
5. ค่าเช่า	7
6. หน้าที่ของกองทรัสต์.....	7
7. หน้าที่ของผู้เช่า	8
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า	15
9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษาซ่อมแซม.....	16
10. คำรับรอง.....	16
11. การประกันภัย	17
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	18
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	19
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม	20
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า.....	20
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา.....	22
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย.....	24
18. เหตุสุดวิสัย.....	25
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา.....	26
20. คำบอกกล่าว	26
21. เบ็ดเตล็ด.....	27
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	28
เอกสารแนบท้าย 1 ที่ดินที่เช่า.....	- 1 -
เอกสารแนบท้าย 2 อาคารที่เช่า.....	- 2 -
เอกสารแนบท้าย 3 สิ่งห้ามทรัพย์สิน.....	- 3 -
เอกสารแนบท้าย 4 ค่าเช่า	- 31 -
เอกสารแนบท้าย 5 คำรับรอง.....	- 35 -
เอกสารแนบท้าย 6 แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ	- 38 -
เอกสารแนบท้าย 7 รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม.....	- 41 -

(A)

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2564 ถึง 31 กรกฎาคม 2567

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์”) ในฐานะ “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) ในฐานะ “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
- ข. ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 (ตามที่นิยามด้านล่าง)
- ค. กองทรัสต์ได้ส่งจดหมายลงวันที่ 23 ธันวาคม 2564 เพื่อแจ้งใช้สิทธิต่ออายุการเช่าออกไป และขอบอกกล่าวการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนถึงวันครบกำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 โดยไม่ถือว่าเหตุดังกล่าวเป็นเหตุผิดสัญญาในข้อใดๆ โดยกองทรัสต์และผู้เช่า และผู้เช่าตกลงและยินยอมเกี่ยวกับการใช้สิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าออกไป รวมถึงการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง
- ง. คู่สัญญาจึงมีความประสงค์จะต่ออายุการเช่าออกไปโดยเข้าทำสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้

CA

- จ. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้เกิดผลกระทบต่อกระทำการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร
- ฉ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5</u> และ <u>เอกสารแนบท้าย 4</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 5</u>
โครงการโรงแรมหลัก	หมายถึง	โครงการพัฒนาที่ดินของร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่เช่า เพื่อเป็นโครงการโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์
โครงการวิลล่า	หมายถึง	โครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน

CA

ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเชอริวิสอพาร์ทเมนท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เชอริวิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม เชอริวิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พัก
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (the Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และบ้านพักตากอากาศ (X29) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/100 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	หมายถึง	โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่บริเวณอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เลขที่ 758 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1
ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	หมายถึง	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ใน <u>ข้อ 4</u>
สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร สำหรับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3
สัญญาการเป็นสมาชิก โรงแรมโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน โครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญา แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญา ดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์
สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลง วันที่ 24 ธันวาคม 2561	หมายถึง	สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่า และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 สัญญาเช่า ทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับ แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 และสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2563
สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลล็อป เมนต์
สัญญาซื้อขาย สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์
สัญญาตกลงกระทำการ กับชาวนิสสระ เรสซิ เดนซ์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์

CA

สัญญาตกลงกระทำการ กับร่วมอิสระ ดีเวลล็อป เมนต์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์
สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับแรก	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ("กองทุนรวม") และชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่ง กองทุนรวมได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่ กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่าง กองทุนรวม ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
สัญญาบริหารจัดการ ทรัพย์สินโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบานาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน โครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญา แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญา ดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์
สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับ ใหม่	หมายถึง	สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ที่ ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่ กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก
สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่	หมายถึง	สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือ ผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับ ผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับ แรก
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกัน ได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุ นั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคล

ทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

อาคารที่เช่า	หมายถึง อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลลิตีท และเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวกส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องปรับอากาศ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2
--------------	---

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

CA

4. ระยะเวลาการเช่า

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567) ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิต่ออายุ สัญญานี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้

5. ค่าเช่า

5.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะ ชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยรายละเอียดการ ชำระค่าเช่าและการคิดคำนวณค่าเช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญานี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น

5.2 กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตลอด ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญานี้ ที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ออกเป็นส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันออกเป็น

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าร้อยละ 93 ของค่าเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 7 ของค่าเช่าทั้งหมด

5.3 กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ในส่วนของค่าเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่ไมรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว

5.4 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือ ว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงิน นั้นแล้วเท่านั้น

5.5 ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์ มีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็ม จำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้ สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิด นัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ได้ทันที

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

6.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

CA

- 6.2. ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 59621 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางเดินลงสู่ทะเล สำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า
- 6.3. ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 21573, 17936 และ 76326 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางออกถนนสาธารณะสำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซึ่งอ้างอิงกับราคาตลาด ณ ช่วงเวลานั้น หรือจำนวนค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากโครงการอื่นบริเวณใกล้เคียงตามปกติ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7.หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้
- 7.2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก **ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์**หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่

CA

เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ

- 7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใดๆ ที่จำเป็น
- 7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร
- 7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

CA

- 7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการใน **ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ และการรับบริหารบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า
- 7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบน**ทรัพย์สินที่เช่า** เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะเป็นหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ **กองทรัสต์**จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่**ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์**ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่**กองทรัสต์** ในปีนั้นๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

CA

- 7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงวงเงินเกี่ยวกับการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ได้รับอนุญาตตามข้อนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์
- 7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ
- 7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษา รายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน

CA

โครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า กับ เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่ารายใหม่หรือร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี)

- 7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล
- 7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว
- 7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยเคร่งครัด
- 7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

CA

โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า

- 7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับ **ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.22. จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันหลังจากที่ผู้เช่าได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงานดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์
- 7.4.23. จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์
- 7.4.24. เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก่บัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง
- 1) บัญชีที่ใช้ในการบริหาร**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** (Operating Account)
 - 2) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)
 - 3) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์

CA

7.4.25. ผู้เช่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งรายได้ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเมนต์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ให้สิทธิศรีพันวา แมเนจเมนต์ในการใช้พื้นที่ในและบริเวณร้านอาหารและสถานที่จัดเลี้ยงในชื่อ "บ้านโชค" และสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Financial Support Agreement) ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเมนต์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียดตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

- 7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ให้กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

- 7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือเมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอดระยะเวลาการเข้าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

CA

- 7.7. ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า
- 7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึง ข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากกับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า
8. **หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า**
- 8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการได้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- 8.2. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า
- 8.3. ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และ

การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("CAPEX Reserve") ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงถึงข้อความข้างต้น คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น นับจากวันที่ทำสัญญานี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตาม ตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("FF&E Reserve")

ผู้เช่าจะนำส่งรายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และ รายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทำสัญญานี้

9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษา ซ่อมแซม

9.1. คู่สัญญาฉบับนี้และยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่า ("เจ้าของวิลล่า") รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7 ("สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม") ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และสัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า

9.2. คู่สัญญาฉบับนี้และยินยอมให้แขกผู้เข้าพักของโครงการโรงแรมหลัก มีสิทธิเข้าใช้สอย สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์ และทรัพย์สินที่เช่า

9.3. ในการนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม รวมถึงจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมหลักด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

10. คำรับรอง

10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

CA

- 10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า ค่ารับรองใดๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดค่ารับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามค่ารับรอง

11. การประกันภัย

นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น
- (ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้
- (ค) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและ

CA

ผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรรมกรรมประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบ
บุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่อง
จากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรรมกรรมประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้น
และมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่า
เบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30
(สามสิบ) วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตก
ลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า)
ต่อปีของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตาม
กรรมกรรมดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการ
ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการ
ทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่ การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญา
ประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็น
ผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมกรรมที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการ
ประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
(Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอา
ประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
จะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่า
กรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่
ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและ
จัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่
เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สิน
ใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของ CA

คู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น

12.3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในข้อ 12.1 และ 12.2 มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ รูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ชำรงต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

- 13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
14. **ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม**
- 14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไข) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว
15. **การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า**
- 15.1. **สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า**
- กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) ("ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ") ตามลำดับ โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้
- 15.1.1. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้
- 15.1.2. ขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยขาญอิสระ เรสซิ

CA

เดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ครบถ้วนทุกประการแล้ว

15.1.3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ

15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

15.2. ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) จากกองทรัสต์

15.2.1. โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.2.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

CA

- 15.2.3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับ โอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า
- 15.2.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง

16. เหตุผิมนัดผิดสัญญา

คู่สัญญาดกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิมนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.1. เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

- 16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือ คำรับรอง หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาดกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญา

CA

ตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกลงกระทำการกับชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้

- 16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้พ้นจากการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
- 16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาดกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกลงกระทำการกับชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาดกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกลงกระทำการกับชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย

CA

สังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ
สัญญาตกลงกระทำการกับชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

- 17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมี เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.1.1 – 16.1.3 หรือเมื่อผู้ถือ หน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ใน ฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาวนอิสระ เรสซิเดนซ์ร่วมกันลงมติ เห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์

ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุฉกฉวยหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

- 17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมี เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.2

- 17.3. ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญานับนี้และไม่ มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้หรือเมื่อกองทรัสต์ บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการ เวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมี ผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อย่างมี นัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลด ผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญานับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3.2 หรือ 17.3.3 คู่สัญญาแต่ ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

CA

18. เหตุสุดวิสัย

18.1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมทั้ง ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้ เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าใน จำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้ กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ใน การพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจ พิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผล ประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อน ค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มี แผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่าง ชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการ ชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถ หารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการ ชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่าง ชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณา

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาด รายการ) โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้

18.2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่นๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตาม สัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่ง

หนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

- 19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (เฉพาะกรณีของทรัสต์เป็นผู้ส่ง) โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

- 20.1. ในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ
- 20.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ
- 20.3. เมื่อส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ออกจากโปรแกรมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

CA

หากส่งให้กับกองทรัสต์

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา**

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ 02-949-1500
โทรสาร 02-949-1513
บุคคลที่ติดต่อ ผู้บริหารสูงสุดกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากส่งให้กับผู้เช่า

บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต 83000
โทรศัพท์ 02-308-2929 หรือ 076-371-000
โทรสาร 02-308-2204 หรือ 076-371-004
บุคคลที่ติดต่อ นายวรสิทธิ์ อิศสระ
จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ wan@sripanwa.com

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่าย
หนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่
ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญา
ฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. เบ็ดเตล็ด

- 21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

CP

ในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทรัสต์ดังกล่าวโดยเร็ว

- 21.3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน
- 21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- 21.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 21.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย
- 21.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 21.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

- 22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

CA

- 22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจก็ได้

-คู่สัญญาดอกกลงนามในหน้าถัดไป- CA

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรรณ ภัทรวirkม)



(นางสาวรัตมี พลสุขเจริญ)

พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายสงกรานต์ อิศสระ)



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

พยาน



(นางสาวศิริพร สุขคำ)

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัพย์สินของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 3 ตุลาคม 2565

SIAM PREMIER

INTERNATIONAL LAW OFFICE LIMITED

บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด
อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 26 เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
(ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

สัญญาฉบับนี้ ("สัญญา") ทำขึ้นเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2565 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("ทรัสต์") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทรัสต์") ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- (ก) กองทรัสต์และผู้เช่าได้เข้าทำ (1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 (2) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และ (3) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 และ (4) สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564 (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าทรัพย์สิน")

- (ข) ทรัสต์และบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ กองทรัสต์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ได้รับหนังสือ เรื่อง ขอให้พิจารณาเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) ภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ฉบับลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 และหนังสือ เรื่อง ขอให้พิจารณางดเว้นค่าเช่าและเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) ภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ฉบับลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 (รวม 2 ฉบับ) จากผู้เช่า ซึ่งตามหนังสือดังกล่าว ผู้เช่าได้ขอให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือผู้เช่าโดยการขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าคงที่ (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) สำหรับการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) ของเดือนสิงหาคมถึงเดือนตุลาคม 2564 และของงดเว้นค่าเช่าสำหรับการเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) สำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2564 และเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนกันยายนถึงเดือนธันวาคม 2564 รวมถึงผ่อนชำระค่าเช่าในงวดดังกล่าวตามรายละเอียดที่เสนอ

SPI

ตลอดจนให้ความช่วยเหลือในแนวทางเดียวกันสำหรับค่าเช่างวดเดือนมกราคมถึงเดือนธันวาคม 2565 เนื่องจากค่าเช่าดังกล่าวเกิดขึ้นในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) อันถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลกระทบต่อกิจการและรายได้โดยรวมของผู้เช่าจนเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ได้ในจำนวนและตามระยะเวลาการชำระค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- (ค) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า โดยการอนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า และการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนมีนาคม 2565 ภายใต้กรอบการดำเนินการตามข้อ 18.1 (เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า) ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลตาม (ค) ข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหนังสือเลขที่ CIRM-042/2565 เรื่อง การพิจารณาการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่า และดาวน์ค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ลงวันที่ 7 กันยายน 2565
- (จ) เพื่อให้สอดคล้องกับการอนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่าข้างต้น คู่สัญญาจึงมีความประสงค์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้

คู่สัญญาจึงตกลงกันเข้าทำสัญญาโดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เว้นแต่ข้อความในสัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ถ้อยคำที่ใช้ในสัญญานี้ให้มีคำจำกัดความและความหมายตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
2. ภายใต้ข้อ 5.1 ของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและให้ผู้เช่าผ่อนชำระค่าเช่างวดเดือนมีนาคม 2565 ("ค่าเช่าที่ค้างชำระ") โดยการขยายระยะเวลากำหนดชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเป็นภายใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ หากวันสุดท้ายของเดือนเป็นวันหยุด ให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ค้างชำระในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน และให้ผู้เช่าผ่อนชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเป็นรายเดือนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 27 งวด จนครบเต็มจำนวนในเดือนสิงหาคม 2567 ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1
3. ผู้เช่าได้ดำเนินการให้บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์") จัดทำเอกสารตกลงรับทราบการให้ค้ำรับรองเงื่อนไขสนับสนุนทางการเงินให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่า เพื่อชำระค่าเช่าที่ค้างชำระในส่วนที่ขาดในแต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นปี

ของแต่ละปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าที่ค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ ตามรายละเอียดที่ปรากฏใน
เอกสารแนบท้าย 2

4. คู่สัญญาตกลงว่าการชำระค่าเช่าสำหรับงวดอื่นใด นอกเหนือจากที่ระบุในข้อ 2. ของสัญญาฉบับนี้ ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ
5. คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับ ณ วันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นต้นไป
6. ข้อความ ข้อสัญญา และ/หรือ เงื่อนไขนอกเหนือจากที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมตามสัญญาฉบับนี้ให้คงเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินทุกประการ หากมีข้อความใดในสัญญาฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ให้ยึดข้อความตามสัญญาฉบับนี้เป็นหลัก และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าทรัพย์สินด้วย spc

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็น
หลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรรณ ภัทริกรรม)



(นายเมธี อิชัยพฤษ)

พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายสงกรานต์ อีสสระ)

(นางจิราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

พยาน

(นายจิตติธรรม หลอมทอง)

เอกสารแนบท้าย 1

แผนการผ่อนชำระค่าเช่าที่ดินชำระ SPI

อนุมัติผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM1 และ SPM3 จำนวน 12,942,600 บาทตามรายละเอียดดังนี้

Properties	Date	Agreement	Conditions	2022					Year 2022					20				
				ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.						ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
ผ่อนชำระ																		
SPM3	31-ธ.ค.-22	1,980,000	ผ่อนชำระค่าเช่า 27 งวด	79,200	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	79,200
รวมที่จะต้องชำระทั้งหมด		1,980,000		79,200	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	19,800	79,200

23	Year 2023					2024				
	ရ.ခ.	ရ.ပ.	ရ.ပ.	ပ.ပ.	ပ.ပ.	မ.ခ.	မ.ပ.	ပ.ပ.	ပ.ပ.	ရ.ခ.
	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	198,000	396,000
	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	79,200	198,000	396,000

၂၃

[illegible]

IDS

[illegible]

Spz

เอกสารแนบท้าย 2

หนังสือของชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ เรื่อง หน้าที่ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามสัญญาตกลง
กระทำการที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการผ่อนผันการชำระค่าเช่าของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องใน
การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

(SRIPANWA) ลงวันที่ 26 กันยายน 2565 SPI

Charn Issara Residence Co.,Ltd.

2922/199 10th Fl., Charn Issara Tower II, New Petchburi Road,
Bangkapi, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand
Tell: +66 (0) 23082929 Fax: +66(0) 23082204

วันที่ 26 กันยายน 2565

- เรียน คุณทิพาพรรณ ภักธิกรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- คุณวิไล อินทกุล
บริษัท ขาญอิสสระ รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด
ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- เรื่อง ทว่าที่ของบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการผ่อนผันการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
- อ้างถึง 1. สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ตามรายการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.
2. สัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ตามรายการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.
3. จดหมายจากบริษัท ศรีพันวา แมนเจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 เรื่อง ขอให้พิจารณาเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของ ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) ภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
4. จดหมายจากบริษัท ศรีพันวา แมนเจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 เรื่อง ขอให้พิจารณาเลื่อนกำหนด ชำระค่าเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM 1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM 3) ภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
5. หนังสือของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เลขที่ จท. 11-25650058 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2565 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณาการปรับลดค่าเช่า ขยาย ระยะเวลาการจ่ายชำระ และผ่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา (SPM1) และ (SPM2) และ โรงแรม บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (SPM3) ให้กับผู้เช่าหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
6. หนังสือของบริษัท ขาญอิสสระ รีท แมนเจเม้นท์ จำกัด เลขที่ CIRM-038/2565 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2565 เรื่อง ความเห็นของ ผู้จัดการกองทรัสต์ในการพิจารณาปรับลดค่าเช่าและเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินที่ ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ภายใต้ ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19)
7. หนังสือของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เลขที่ จท. 11-25650082 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2565 เรื่อง แจ้งผลการพิจารณาปรับลดค่าเช่า

D.

SPC

ขยายระยะเวลาการชำระ และผ่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา (SPM1) และ (SPM2) และ โรงแรมบานา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (SPM3) ให้กับผู้เช่าหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

8. หนังสือของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ CIRM-042/2565 ลงวันที่ 7 กันยายน 2565 เรื่อง การพิจารณา การเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่า และงดเว้นค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ซึ่งได้แจ้งผ่าน เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายการของสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
2. รายละเอียดการผ่อนผันการชำระค่าเช่า

ตามที่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ตามที่อ้างถึง 1. กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ (“ทรัสต์”) เพื่อใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในการประกอบกิจการ โรงแรม บ้านพักตากอากาศ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อาคารที่พัก และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ดังกล่าวในโครงการ โรงแรมศรีพันวาจังหวัดภูเก็ต และ โรงแรมบานา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน (“สัญญาเช่าทรัพย์สิน”) และในขณะเดียวกัน บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการที่อ้างถึง 2. กับทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อกำหนดข้อตกลงกระทำการต่างๆ ในการสนับสนุนการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยการให้ SPM เช่าทรัพย์สินดังกล่าว (“สัญญาตกลงกระทำการ”)

ทั้งนี้ SPM ได้แจ้งทรัสต์และบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (“ผู้จัดการ กองทรัสต์”) ว่าขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ SPM โดยการงดเว้นค่าเช่า เลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า และการผ่อนชำระค่าเช่าสืบเนื่องจาก วิกฤติการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในประเทศไทย และผลกระทบของ COVID-19 ที่ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนมี สายพันธุ์ใหม่คือ โอไมครอน ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2564 ซึ่งการระบาดเป็นไปอย่างรวดเร็วรายละเอียดปรากฏตามที่ยังถึง 3. และ 4. ตามลำดับ (การงด เว้นค่าเช่า เลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า และการผ่อนชำระค่าเช่ารวมเรียกว่า “การผ่อนผันการชำระค่าเช่า”) โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ข้อสรุป เกี่ยวกับการผ่อนผันการชำระค่าเช่า วงเดือนสิงหาคม 2564 – มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ยังถึง 5., 6. และ 7. ซึ่งได้มีการแจ้งข้อสรุป ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่ยังถึง 8. นั้น

ด้วยหนังสือฉบับนี้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอเรียนผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ตกลงยินยอมปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการชำระค่าเช่าของ SPM รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา เช่าทรัพย์สินตามการผ่อนผันการชำระค่าเช่า บริษัทฯ ตกลงเกี่ยวกับการแก้ไข/เปลี่ยนแปลง/เพิ่มเติมดังกล่าวด้วย โดย รายละเอียดการผ่อนผันการชำระค่าเช่าดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. และบริษัทฯ ตกลงว่าบริษัทฯ จะให้การ สนับสนุนทางการเงิน แก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปี (ถ้ามี) ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นปีของแต่ละ ปี ทั้งนี้ (ก) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 35,250,600 บาท และ (ข) สำหรับค่าเช่าของโครงการ SPM 2 เฉพาะในกรณีที่ กองทรัสต์ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นว่าทรัสต์ให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าค้างเดือนสิงหาคม 2564 ถึง เดือน มีนาคม 2565 ไปทยอยชำระในช่วงระยะเวลาที่ได้รับอนุมัติแล้วเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะดำเนินการปฏิบัติตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามข้อตกลงต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการทุกประการ

P. SPT

2. กรณีที่กองทรัสต์ร้องขอ บริษัทฯ ตกลงจะให้ความร่วมมือในการเข้าทำเอกสารและสัญญาต่างๆ รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สมความประสงค์ของคำรับรองและคำยืนยันของบริษัทฯ ตามหนังสือฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์กำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

ในการนี้ บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคำรับรองและคำยืนยันของบริษัทฯ ตามหนังสือฉบับนี้จะแสดงให้เห็นถึงความตั้งใจในการช่วยสนับสนุนให้การดำเนินงานกิจการของ SPM ผ่านไปด้วยดีในสถานการณ์ที่ยากลำบากเช่นนี้

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดพิจารณา

บริษัท ชาญอิสสระเรสซิเดนซ์ จำกัด
CIR
CHARN ISSARA RESIDENCE CO., LTD.

ขอแสดงความนับถือ



นาย สงกรานต์ อีสสระ

กรรมการบริษัท

SPx

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) รับทราบ และตกลงตามคำรับรองและคำยืนยันของบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือจากบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เรื่องหน้าที่ของบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการผ่อนผันการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) ลงวันที่ 26 กันยายน 2565

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา



นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม นางสาวรัชฎี พลสุขเจริญ

วันที่ 26 กันยายน 2565

SPI

- สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2563
- สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2564 ถึง 31 กรกฎาคม 2567 ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564

สัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้องในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1

- สัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556
- สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559

โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 (HABITA) และบ้านพักตากอากาศ X29

- สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ โรงแรมศรีพันวาที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559

โครงการโรงแรม บานาบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

- สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการ โรงแรมบานา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา กับ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561

SPC

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 1 สิงหาคม 2567

SIAM PREMIER

INTERNATIONAL LAW OFFICE LIMITED

บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด
อาคาร ดี ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 26 เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สารบัญ

หน้า

1. คำนิยาม.....	2
2. ทรัพย์สินที่เช่า.....	7
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า.....	7
4. ระยะเวลาการเช่า.....	7
5. ค่าเช่า.....	7
6. หน้าที่ของกองทรัสต์.....	8
7. หน้าที่ของผู้เช่า.....	8
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า.....	15
9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษาซ่อมแซม.....	16
10. คำรับรอง.....	17
11. การประกันภัย.....	17
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย.....	19
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง.....	20
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม.....	20
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า.....	21
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา.....	23
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย.....	24
18. เหตุสุดวิสัย.....	25
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา.....	26
20. คำบอกกล่าว.....	27
21. เบ็ดเตล็ด.....	28
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	29
เอกสารแนบท้าย 1 ที่ดินที่เช่า.....	- 1 -
เอกสารแนบท้าย 2 อาคารที่เช่า.....	- 2 -
เอกสารแนบท้าย 3 สंहาริมทรัพย์.....	- 3 -
เอกสารแนบท้าย 4 ค่าเช่า.....	- 31 -
เอกสารแนบท้าย 5 คำรับรอง.....	- 35 -
เอกสารแนบท้าย 6 แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ.....	- 38 -
เอกสารแนบท้าย 7 รายละเอียดของสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม.....	- 41 -

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งเป็นทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ซึ่งมีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "กองทรัสต์") ในฐานะ "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า") ในฐานะ "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
- ข. ผู้เช่าได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564 (ตามที่นิยามด้านล่าง) ตามลำดับ
- ค. กองทรัสต์ได้ส่งจดหมายลงวันที่ 11 เมษายน 2567 เพื่อแจ้งใช้สิทธิต่ออายุการเช่าออกไปเป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 และขอผ่อนผันระยะเวลาการใช้สิทธิในการต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564 โดยไม่ถือว่าการใช้สิทธิในการต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาดังกล่าว เป็นเหตุผิวนัดสัญญาของกองทรัสต์และผู้เช่าแต่อย่างใด และผู้เช่าตกลงยินยอมเกี่ยวกับการใช้สิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าออกไป รวมถึงการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง

- ง. คู่สัญญาจึงมีความประสงค์จะต่ออายุการเช่าออกไปโดยเช่าทำสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่จะได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้
- จ. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร
- ฉ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5</u> และ <u>เอกสารแนบท้าย 4</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 5</u>
โครงการโรงแรมหลัก	หมายถึง	โครงการพัฒนาที่ดินของร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่เช่า เพื่อเป็นโครงการโรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ โดยรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ <u>Sp1</u>

โครงการวิลล่า	หมายถึง	โครงการบาบาปีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน
ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และ/หรืออาคารที่พัก
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (The Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/55 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต และบ้านพักตากอากาศ (X29) ตั้งอยู่ที่บริเวณแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต เลขที่ 88/100 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม บ้านพักตากอากาศ และ/หรือ อาคารที่พักซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	หมายถึง	โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่บริเวณอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เลขที่ 758 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่ประมาณ 2 (สอง) ไร่ 2 (สอง) งาน 32 (สามสิบสอง) ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 (สาม) ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

SPC

ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์	หมายถึง	บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4
สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร สำหรับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุนัขพันธุ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3
สัญญาการเป็นสมาชิก โรงแรมโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการบาบิซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน โครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญา แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญา ดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์
สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลง วันที่ 24 ธันวาคม 2561	หมายถึง	สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์ และผู้เช่า และได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 สัญญาเช่า ทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (ฉบับ แก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2562 และสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2) (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2563
สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลง วันที่ 1 ธันวาคม 2564	หมายถึง	สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2564 ระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2564 ถึง 31 กรกฎาคม 2567 ระหว่าง กองทรัสต์และผู้เช่า PPL

สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาตกลงกระทำการ กับชาญอิสระ เรสซิ เดนซ์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ กับร่วมอิสระ ดีเวลลอป เม้นท์	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ระหว่างกองทรัสต์และร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับแรก	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”) และชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่งกองทุนรวมได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุนรวม ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
สัญญาบริหารจัดการ ทรัพย์สินโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบานาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญาดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์
สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับ ใหม่	หมายถึง	สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก SP1

สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่	หมายถึง	สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่ชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุ นั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวกส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องครัว สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 SPC

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. วัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะให้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. ระยะเวลาการเช่า

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

5. ค่าเช่า

5.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าและการคิดคำนวณค่าเช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น

5.2 กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ที่ระบุใน เอกสารแนบท้าย 4 ออกเป็นส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันออกเป็น

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าร้อยละ 93 (เก้าสิบสาม) ของค่าเช่าทั้งหมด
- (2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 7 (เจ็ด) ของค่าเช่าทั้งหมด

5.3 กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ในส่วน of ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่ไมรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าว ^{5F1}

- 5.4. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระหนี้ตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น
- 5.5. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 (สาม) ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

- 6.1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาเช่า
- 6.2. ภายในระยะเวลาเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 59621 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางเดินลงสู่ทะเล สำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า
- 6.3. ภายในระยะเวลาเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารและผู้รับเชิญของผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 21573, 17936 และ 76326 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เพื่อเป็นทางออกถนนสาธารณะสำหรับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซึ่งอ้างอิงกับราคาตลาด ณ ช่วงเวลานั้น หรือจำนวนค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากโครงการอื่นบริเวณใกล้เคียงตามปกติ ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้

7. หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดใน ข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดใน ข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้
- 7.2. ตลอดระยะเวลาเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบ SP1

จากสำนักงานคณะกรรมการ 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 2 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เข้า ผู้เข้าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เข้าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

- 7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เข้ายังคงสถานะเป็นผู้เข้าภายใต้สัญญานี้ และสัญญาเข้าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เข้าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก ร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เข้าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เข้า) เพื่อให้ผู้เข้าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เข้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ใน การเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เข้าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เข้าจะ

- 7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เข้าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการงานธุรการใดๆ ที่จำเป็น
- 7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เข้า

และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร

- 7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่นๆ
- 7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการใน ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการบริหารที่פקอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ และการบริหารบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า
- 7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

5px

- 7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะ คล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะ มี หลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทรงจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงาน ของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่ คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่ง ล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการ หรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่ เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่ กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงิน เพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ ในปีนั้นๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการ ให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการ ดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)
- 7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่ จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือทรัพย์สิน ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษร
- 7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึง สถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจาก ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์หรือบริษัทใดๆ ที่ อยู่ในเครือเดียวกับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการ โดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี โดยมีได้ ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิ เปลี่ยนแปลงวงเงินเกี่ยวกับการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการ ดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไป

ตามเงื่อนไขปกติทั่วไปในส่วนของบริษัทฯ ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่ได้รับอนุญาตตามข้อนี้ เมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์

- 7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ
- 7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษา รายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน โครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า กับเจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่ารายใหม่หรือร่วมอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ (แล้วแต่กรณี)
- 7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล
- 7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

SPI

- 7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจาก**กองทรัสต์**ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว
- 7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการใน**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** โดยเคร่งครัด
- 7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหาร**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่**กองทรัสต์**เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า
- 7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่**กองทรัสต์**ในรูปแบบที่**กองทรัสต์**กำหนด เพื่อให้**กองทรัสต์**ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับ**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2** ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่**กองทรัสต์**ในรูปแบบที่**กองทรัสต์**กำหนด เพื่อให้**กองทรัสต์**ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.22. จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่**กองทรัสต์**ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันหลังจากที่ผู้เช่าได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงานดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชี**กองทรัสต์**

7.4.23. จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์

7.4.24. เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แกะไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

- 1) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (Operating Account)
- 2) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)
- 3) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์

7.4.25. ผู้เช่าตกลงที่จะไม่ยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้ใช้พื้นที่และแบ่งรายได้ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเมนต์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์ให้สิทธิศรีพันวา แมเนจเมนต์ในการใช้พื้นที่ในและบริเวณร้านอาหารและสถานที่จัดเลี้ยงในชื่อ "บ้านโชค" และสัญญาให้การสนับสนุนทางการเงิน (Financial Support Agreement) ระหว่างร่วมอิสระ ดีเวลอปเมนต์และศรีพันวา แมเนจเมนต์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2561 ซึ่งมีรายละเอียดตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ และไม่ว่าในช่วงระยะเวลาใด ๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3

SPT

ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหาทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งหาทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาตอบแทนสิ่งหาทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม หากสิ่งหาทรัพย์สินใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสิ่งหาทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท ผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือเมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

7.7. ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า

7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึง ข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากกับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า

8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็น

ต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

8.2. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม (Maintenance) หรือปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าวแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่า

8.3. ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่าโดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("CAPEX Reserve") ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงถึงข้อความข้างต้น คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น นับจากวันที่ทำสัญญานับนี้ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี ("FF&E Reserve")

ผู้เช่าจะนำส่งรายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ทำสัญญานับนี้

9. การใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และการบำรุงรักษาซ่อมแซม

9.1. คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่า ("เจ้าของวิลล่า") รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7 ("สิ่งอำนวยความสะดวก")

ความสะอาดของโรงแรม”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และสัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า

- 9.2. คู่สัญญาผู้รับทราบและยินยอมให้แขกผู้เข้าพักของโครงการโรงแรมหลัก มีสิทธิเข้าใช้สอยสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า
- 9.3. ในการนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม รวมถึงจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ที่จำเป็นและสมควรสำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า

10. คำรับรอง

- 10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า
- 10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

11. การประกันภัย

นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าใน

SFE

กรรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

- (ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 (ยี่สิบสี่) เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้
- (ค) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดทำให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่ การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญา s.p.c

ประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมธรรมที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น s.f.c

- 12.3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในข้อ 12.1 และ 12.2 มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ รูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร

อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

- 13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
- 13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม

- 14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จน

สฟง

ครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้
เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ใน
อัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

15.1. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่
ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดย
จะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม
2576) (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ตามลำดับ โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้
ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะ
ต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้
ข้างล่างนี้

15.1.1. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึง
มิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

15.1.2. ชาวยุอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับชาวยุ
อิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาวยุอิสสระ เรสซิ
เดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ
ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการกับชาวยุอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ
สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาวยุอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์
ครบถ้วนทุกประการแล้ว

15.1.3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน
เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็น
ประการอื่น และ

15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การ
คำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญา
ฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. ๕๕

- 15.2. ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) จากกองทรัสต์
- 15.2.1. โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.2.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.2.3. ให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือ ได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า
- 15.2.4. ให้อำนาจในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร

สำหรับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ต่อไปอีก เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้อย่างต่อเนื่อง

16. เหตุผิวนัดผิดสัญญา

คู่สัญญาดตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิวนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.1. เหตุผิวนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ คำรับรอง หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาดกกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาดกกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาดกกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิวนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิวนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า SPI

ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อ
ความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

- 16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่
สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่าราย
ใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6
ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ
กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ)
วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่
คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน
สัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
หรือร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาของ
สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลง
กระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญ
อิสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย
อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ
ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ หรือ
ผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการกับร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ และ/หรือ
สัญญาตกลงกระทำการกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

- 17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมี
เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.1.1 – 16.1.3 หรือเมื่อผู้ถือ
หน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ใน
ฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ร่วมกันลงมติ
เห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์

ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้
ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.2

17.3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้และไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3.2 หรือ ข้อ 17.3.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

18. เหตุสุดวิสัย

18.1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน jpe

ทั้งนี้ หลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา

ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน (แล้วแต่ขนาดรายการ) โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้

18.2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่นๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดังกล่าวกัน ดังนี้ ^{SEI}

- 19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่ง คำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ ให้ถือว่ามีผลในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากส่งให้กับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

ที่อยู่ เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7 - 8 ถนนรัชดาภิเษก แขวง
จตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

บุคคลที่ติดต่อ ผู้บริหารสูงสุดกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากส่งให้กับผู้เช่า

บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต 83000

โทรศัพท์ 02-308-2929 หรือ 076-371-000

บุคคลที่ติดต่อ นายวรสิทธิ์ อิศสระ

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. เบ็ดเตล็ด

- 21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำได้ดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกฎหมายดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่ระบุในโครงการจัดการกองทรัสต์ดังกล่าวโดยเร็ว
- 21.3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน
- 21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลบังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- 21.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน SPC

21.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแลคู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผยจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย

21.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง

21.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจก็ได้ ^{SPC}

(ลงนามในหน้าถัดไป)

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรณ ภัทรวีกรม)



(นายเมรี อิชยพฤษ)

พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



(นายสงกรานต์ อีสสระ)

(นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

พยาน

(นายจิติธรรม หลอมทอง)

ระวางแผนที่ / ราคาประเมินทุนทรัพย์

493210210-16



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด เพชรบุรี

สาขา ชะอำ

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 9866 หน้าสำรวจ : 37175

อำเภอ/เขต : ชะอำ

ตำบล/แขวง : ชะอำ

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 4934 I 0410 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 45

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-2-72.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 60,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 16,320,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 09/07/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด เพชรบุรี

สาขา ชะอำ

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 9867 หน้าสำรวจ : 37176

อำเภอ/เขต : ชะอำ

ตำบล/แขวง : ชะอำ

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 4934 I 0410 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 46

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-0-0.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 60,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 24,000,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด เพชรบุรี

สาขา ชะอำ

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 9868 หน้าสำรวจ : 34871

อำเภอ/เขต : ชะอำ

ตำบล/แขวง : ชะอำ

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 4934 I 0410 แผ่นที่ : 16

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 47

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-3-60.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 60,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 21,600,000



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด เพชรบุรี

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	7,900	-
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	8,300	-
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	8,650	-
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	7,950	-
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	8,650	-
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	8,200	-
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	8,300	-
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	8,250	-
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	8,100	-
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	9,100	-
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	9,300	-
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	8,650	-
201	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว	7,700	-
202	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สองชั้น	7,650	-
203	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สามชั้น	7,650	-
204	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สี่ชั้น	7,650	-
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	7,350	-
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	7,800	-
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	7,700	-
401	ตึกแถวชั้นเดียว	7,800	-

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
402	ตึกแถวสองชั้น	8,350	-
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	8,350	มีชั้นลอย
404	ตึกแถวสามชั้น	8,450	-
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	8,450	มีชั้นลอย
406	ตึกแถวสี่ชั้น	8,600	-
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	8,650	มีชั้นลอย
408	ตึกแถวห้าชั้น	8,500	-
409	ตึกแถวหกชั้น	8,550	-
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,850	-
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตาราง เมตรขึ้นไป	3,450	-
503	เรือนคนไข้ /ครัว	6,000	-
504	โรงจอดรถ	2,650	-
505	สถานศึกษา	7,600	-
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,750	-
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	10,000	-
507	โรงแรมหรู	8,100	-
508	สถานพยาบาล	9,500	-
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,700	-
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,150	-
510	ภัตตาคาร	7,050	-
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,450	-
511/2	อาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	7,850	-
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,600	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงาน	6,200	-
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,750	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,950	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	9,050	-
517	โรงเลี้ยงสัตว์	2,200	-

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,900	-
519	อาคารจอดรถ	6,000	-
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	8,000	-
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,150	-
521	ป้อมยาม	5,900	-
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทใช้รวมรถยนต์	5,550	พื้นที่สำนักงาน และส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,300	-
601	รั้วคอนกรีต	2,050	รวมประตู
602	รั้วลวดหนาม	400	รวมประตู
603	รั้วสังกะสี	600	รวมประตู
604	รั้วลวดถัก	950	รวมประตู
605	รั้วไม้	1,350	รวมประตู
606	รั้วเหล็กดัด	2,800	รวมประตู
607	รั้วอัลลอยด์	6,050	รวมประตู
608	สระว่ายน้ำ	8,200	-
609	ลานกีฬาอเนกประสงค์	800	-
610	ถนนคอนกรีต	850	-
611	ลานคอนกรีต	500	-
612	ถนนลาดยาง	550	-
613	ป้ายโฆษณา	8,150	พื้นที่โครงสร้าง ส่วนที่ติดตั้งป้าย
614	ท่าเทียบเรือ	12,500	-

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

09/07/2568

สำเนาเอกสารสิทธิ์-แปลงทาง ถนนการะจำยอม



บันทึกข้อตกลง เรื่องการจำยอม

ฉบับที่ 5009 (75)

โฉนดที่ดิน 192410410-15 (1 : 1000) ตำบล ชะอำ
 เลขที่ดิน 137 หน้าสำรวจ 28776 อำเภอ ชะอำ
 โฉนดหมายเลขที่ 76326 จังหวัด เพชรบุรี
 ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ
 วันที่ 30 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2558
 ข้าพเจ้า บริษัทร่วมประโยชน์ จำกัด (โดย นางอัญญา พิเศษอาจ (3-7009-00051-38-6) แทน)
 เจ้าของกรมทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ ไทย

โดยมี ไทย บุตร
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 3885/2
 หมู่ที่ 4 ถนน พระราม3 ตรอก/ซอย ราชอุทิศ2
 ตำบล/แขวง บางโคล่ อำเภอ/เขต บางคอแหลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร
 กับ บริษัทร่วมอิสระ จำกัด เจ้าของสามทรัพย์ อายุ ปี เชื้อชาติ
 (โดย นางแอน จิระนากร แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารอิสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 บ้านเลขที่ 2922/196
 หมู่ที่ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย
 ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ เป็นการยืมทรัพย์และสามทรัพย์กัน โดยข้าพเจ้าบริษัทร่วมประโยชน์ จำกัด

ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 76326 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่อง ทางเข้า - ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน

เหนือพื้นดินและใต้ดิน ของ โฉนดเลขที่ 21576,81012,81013,81014,81016,81017,81018 และ 81019 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ข้อ ๒. การขออนุญาตเป็นภาระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๓. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระจำยอมให้ปรากฏในเอกสารสิทธิโฉนดดังกล่าวด้วย

ค่าธรรมเนียมยอมเสียให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ

ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อความในบันทึกและเข้าใจโดยตลอดแล้วรับว่าถูกต้อง

จึงลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ (นางอัญญา พิเศษอาจ) (3-7009-00051-38-6) เจ้าของกรมทรัพย์
 ลงชื่อ (นางแอน จิระนากร) เจ้าของสามทรัพย์
 ลงชื่อ (นาย ไรจน์ อ่อนใหม่) พยาน/ผู้บันทึก
 ลงชื่อ พยาน
 ลงชื่อ (นายณัฏฐพร ศรีจันทร์) เจ้าพนักงานที่ดิน
 ผู้รับทราบตราว่าบันทึกนี้สำคัญ

บันทึกข้อตกลง...เรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม
ฉบับที่ 5011

ที่ดิน

ระหว่าง 493410410-15 (1:1000) ตำบล ระอ้า
เลขที่ดิน 137 หน้าสำรวจ 28776 อำเภอ ระอ้า
โฉนดหมายเลขที่ 76326 จังหวัด เพชรบุรี
ที่ทำการ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขา ระอ้า
วันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2558

ข้าพเจ้า บริษัทร่วมประโยชน์ จำกัด
(โดย นางสาวฉวีรา วงศ์ดนตรี แทน)
เจ้าของการขทรัพย์...อายุ ...ปี เชื้อชาติ

สัญชาติ ไทย บุตร
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน บ้านเลขที่ 3885/2
หมู่ที่ ถนน พระราม3 ตรอก/ซอย รามชิตี 2
ตำบล/แขวง บางโคล่ อำเภอ/เขต บางคอแหลม จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร
กับ บริษัทร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
(โดย นางสาววรรณา วิรัชสาร แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 10 บ้านเลขที่ 2922/196
หมู่ที่ ถนน เพชรบุรี ตำบลใหม่ ตรอก/ซอย
ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ได้บันทึกข้อตกลงต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขา ระอ้า ดังต่อไปนี้ :-

ข้อที่ ๑. ภาระจำยอมเรื่องทางเดินซึ่งได้จดทะเบียนไว้ ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 30 มิถุนายน 2558

โดยโฉนดเลขที่ 76326 ตำบล ระอ้า อำเภอ ระอ้า จังหวัด เพชรบุรี

ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเข้า - ออกในการก่อสร้างอาคาร และหรือ/ การสร้างถนน และหรือ ก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน

เหนือที่ดิน และได้ดิน และยินยอมให้ใช้ที่ดินอื่นร่วมเพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออก ในการก่อสร้างอาคารของโฉนดที่ดินเลขที่ 9866,9867,9868,21575,

81015 และ 17935 อำเภอ ระอ้า ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ 24 กันยายน 2558

และข้าพเจ้าบริษัทร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขอรับประโยชน์จากการจำยอมดังกล่าวแล้ว ปราศจากความผิดที่ส่งผลกระทบต่อท้ายข้อตกลงนี้ โดยไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดิน ได้โปรดจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง

และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวฉวีรา วงศ์ดนตรี

นางสาววรรณา วิรัชสาร

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

ลงชื่อ

นางฉวีรา วงศ์ดนตรี

นางสาววรรณา วิรัชสาร

(นางรุ่งโรจน์ อ่อนนุ่ม) พยาน/ผู้บันทึก

พยาน

เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางรุ่งโรจน์ อ่อนนุ่ม)

ประธานคณะกรรมการ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า

นางรุ่งโรจน์ อ่อนนุ่ม

(นางรุ่งโรจน์ อ่อนนุ่ม)

ประธานคณะกรรมการ

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

21899-21

Background

..อำเภอส

.....

มีใบต่อแผ่นที่ ๑ หน้าจ.

สารบัญจตตะเป็ชน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

หน้า ๓

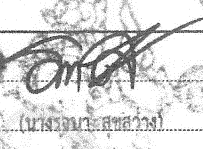
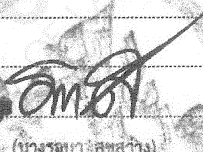
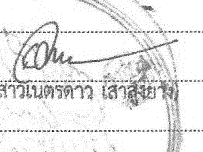
2/573-3/3

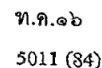
โฉนดที่ดินเลขที่

21573

..ອຳເກດ

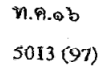


จดทะเบียน น เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2558	แก่ไร่นาแปลง สัมปทาน	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ใต้งบประมาณเรื่อง ทางเรา-ออก และ/หรือ การสร้างถนน และ/หรือ การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อบริหารจัดการที่ดิน และ บินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ	(ไม่มีค่าตอบแทน) เป็นทาง เรา-ออก ในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลงโฉนดเลขที่ 21576, 81012, 81013, 81014, 81016, 81017, 81018 และ 81019 ตำบลระสา จังหวัดเพชรบุรี ตามบันทึกข้อตกลงแก่ไร่นาแปลง สัมปทานฉบับที่ 24 พฤษภาคม 2558								
วันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ.2558	แก่ไร่นาแปลง สัมปทาน	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ใต้งบประมาณเรื่อง ทางเรา-ออก และ/หรือ การสร้างถนน และ/หรือ การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อบริหารจัดการที่ดิน และ บินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ	(ไม่มีค่าตอบแทน) เป็นทางเรา-ออก ในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลงโฉนดเลขที่ 9866, 9867, 9868, 21575, 81015 และ 17935 ตามบันทึกข้อตกลงแก่ไร่นาแปลงสัมปทานฉบับที่ 24 พฤษภาคม 2558								
วันที่ 2 ตุลาคม พ.ศ.2563	การจำหน่าย ที่ดิน	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ใต้งบประมาณเรื่อง ทางเรา-ออกและ/หรือการสร้างถนนและ/หรือ การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อบริหารจัดการที่ดิน และ บินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ	(ไม่มีค่าตอบแทน) และถือครองที่ดินดังกล่าวทั้งหมด เพื่อบริหารจัดการที่ดิน และ บินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นทางเรา-ออกในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลงโฉนดเลขที่ 6268, 6343 ตำบลท่าเรือ อำเภอดำรงวิทยะพิทักษ์ ตามบันทึกข้อตกลงฉบับที่ 2 ตุลาคม 2563 (๗)								
วันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ.2565	การจำหน่าย ที่ดิน	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ใต้งบประมาณเรื่อง ทางเรา-ออกและ/หรือการสร้างถนน และ/หรือ การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อบริหารจัดการที่ดิน และ บินยอมให้ใช้ที่ดินบางส่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ	(ไม่มีค่าตอบแทน) เป็นทางเรา-ออกในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 17937, 17938, 19618, 19619, 87485, 87486, 87487, 87488, 87489, 87490, 87491, 87492 ตำบลระสา จังหวัดเพชรบุรี ตามบันทึกข้อตกลงฉบับที่ 12 ตุลาคม 2565								



เว็บไซต์ : www.doe.go.th | โทรศัพท์ : 0-2654-4000 | โทรสาร : 0-2654-4001 | อีเมล : doe@doe.go.th

(นายณัฏฐ์ นพรัตน์) ครัวพี่
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



ปรากฏ 493410410-16 (1 : 1000) ตำบล พระอ่า
 เลขที่ดิน 55 หน้าสำรวจ 5711 อำเภอ พระอ่า
 โฉนดหมายเลขที่ 21573 จังหวัด เพชรบุรี
 ที่ทำการ สำนักงานที่จังหวัดเพชรบุรี สาขาพระอ่า
 วันที่ 24 เดือน กันยายน พ.ศ. 2558
 บริษัทร่วมประโยชน์ จำกัด (มหาชน) เจ้าของการขรพย. อายุ ...ปี เชื้อชาติ

สัญชาติ...ไทย...บุตร...
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน...บ้านเลขที่...3885/2...
 หมู่ที่...ถนน...พระราม3...ตรอก/ซอย...ราชวิถี2...
 ตำบล/แขวง...บางโคล่...อำเภอ/เขต...บางคอแหลม...จังหวัด...กรุงเทพมหานคร...โทร...
 กับ...บริษัทร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด...เจ้าของสามารขสิทธิ์...อายุ...ปี...เชื้อชาติ...
 (โดย นางสาววราภรณ์ วิชัยสาร แทน)

สัญญาไทย บุตร -
 ผู้ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ 2 ชั้น 10 บ้านเลขที่ 2922/196
 หมู่ที่ ถนน เพชรบุรี ตำบลใหม่ ต.รอก/ชอย
 ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต หัวขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร
 ได้บันทึกข้อตกลงด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาชะอำ ดังต่อไปนี้ :-
 ข้อที่ ๑. ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ซึ่งได้จดทะเบียนไว้ ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 30 มิถุนายน 2558
 โดยโฉนดเลขที่ 21573 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเข้า - ออก ในการก่อสร้างอาคาร และหรือ/ การสร้างถนน และหรือ ก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน
 เหนือที่ดิน และ/หรือที่ดิน และยินยอมให้ใช้ที่ดินขึ้นร่วมเพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออก ในการก่อสร้างอาคารของโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867, 9868,
 21575, 81015 และ 17935 อำเภอชะอำ ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ 24 กันยายน 2558
 และข้าพเจ้าบริษัทร่วมอิสระ ตัวเลื่อยแผ่นที่ จำกัด ยอมรับประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว ปรากฏตามแผนที่ส่งมอบต่อท้ายข้อตกลงนี้โดย ไม่มีค่าใช้จ่าย
 ข้อ ๒. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย
 ข้าพเจ้า/นาง

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจฉบับที่ข้อตกลง

และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงนามเมื่อข้อหรือคำข้อมติข้อ ๖ เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ นางฉันทิรา วงศ์คนตรี เจ้าของการอรรถสิทธิ์ (แทนตามมอบ ลว. 23 ก.ร)
 ลงชื่อ นางถาวรภรณ์ วิชัยสาร เจ้าของสามารขสิทธิ์ (แทนตามมอบ ลว. 2 ก.
 ลงชื่อ (นางสาวโรจน์ อ่อนใจ) พยาน/ผู้บันทึก
 ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นที่
 ดาเนนการใด

ลงชื่อ เจ้าพนักงานที่ดิน

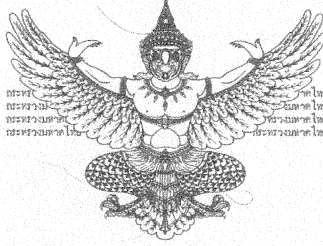
บันทึกข้อตกลงนี้ทำต่อหน้า
 ความเป็นกลาง

ไฟล์:ใบปลิวกรมกษ. LSS-17724-0093-17 (3610(0005-17) 17/07/2558:16:24:33

(เจ้าเมืองเชียงใหม่)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

24 N. E. 2550



(น.ล. ๔ จ.)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4934/0410-16
เลขที่ดิน ๙๕
หน้าสำรวจ ๓๗๕๓๒
ตำบล ชะอำ

โฉนดที่ดิน

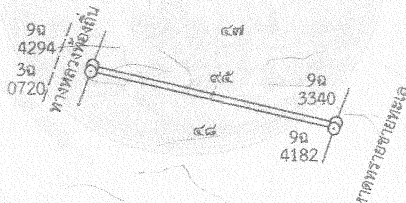
เลขที่ ๕๙๖๒๑
เล่ม ๕๙๗ หน้า ๒๑
อำเภอ ชะอำ
จังหวัด เพชรบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๒๒/๑๙๖ หมู่ที่ ๑ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
ซอย อาคารพาณิชย์ ๓๖ ถนน ๒ ซอย ๑๐ แขวง บางกะปิ อำเภอ เขตห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ๔๐ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐ (สี่สูตรตารางวา) รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐



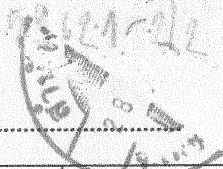
ออก ณ วันที่ สามสิบ เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบเอ็ด



(นางสาวสนธิ์ งามธำมรงค์) วิศวกร
(นางสาวสมิลา สุวรรณบุรณ์) วิศวกร
(นายอนันต์ สวรรค์) วิศวกร
(นายประเสริฐศักดิ์ อินทนาถาราม) วิศวกร

(นางสาวสนธิ์ งามธำมรงค์) วิศวกร
(นางสาวสมิลา สุวรรณบุรณ์) วิศวกร
(นายอนันต์ สวรรค์) วิศวกร
(นายประเสริฐศักดิ์ อินทนาถาราม) วิศวกร

260963



ຈຳນວນ ພະອຳ

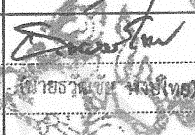
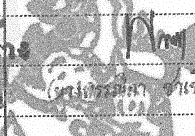
สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

• แผนกที่ดุษฎี

59621

..อำเภอ.

ប្រតិបត្តិ

จดทะเบียน น เดือน ปี	การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา	ไร่ งาน ตารางวา		
วันที่ 28 พฤษภาคม พ.ศ.2562	การจำหน่าย (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ในบังคับการจำหน่ายเรื่องทางเรา-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือการ สร้างและจัดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เพื่อดำเนินการและที่ดิน และยินยอมให้ใช้ที่ดินเป็นร่วมเพื่อ ใช้เป็นทางเรา-ออก ในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 85524 อำเภอระอ้า ตาม บันทึกข้อตกลงการจำหน่ายฉบับลง.28 พฤษภาคม 2562							
วันที่ 2 กันยายน พ.ศ.2563	การจำหน่าย (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ในบังคับการจำหน่ายเรื่องทางเรา-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือการ สร้างและจัดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เพื่อดำเนินการและที่ดิน และยินยอมให้ใช้ที่ดินเป็นร่วมเพื่อใช้เป็น ทางเรา-ออก ในการก่อสร้างอาคารทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 19618, 87485, 87486, 87487, 87488, 87489, 87490, 97491, 87492 อำเภอระอ้า ตามบันทึกข้อตกลงการจำหน่ายฉบับลง.2 ตุลาคม 2563							
วันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ.2563	การจำหน่าย (ไม่มีค่าตอบแทน)	ที่ดินแปลงที่ตกอยู่ในบังคับการจำหน่ายเรื่องทางเรา-ออก และ/หรือการสร้างถนน และ/หรือ การสร้างและจัดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เพื่อดำเนินการและที่ดิน และยินยอมให้ใช้ที่ดินเป็นร่วมเพื่อ ใช้เป็นทางเรา-ออก ในการก่อสร้างอาคาร ของที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 17937, 17938, 19619 อำเภอระอ้า จังหวัดเพชรบุรี ตามบันทึกข้อตกลงฉบับวันที่ 12 ตุลาคม 2563							

จ. 9867, 9868
ทนายเหนือ), พระอ
(อ), พระอ อำเภพระอ
(), พระอ (นายก), พระอ จังหวัด



กรมทรัพยากรธรรมชาติและ
(ท. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง เรื่อง การระจำยอม (ระจำยอม)

ที่ดิน

ระจำยอม	4934 I 0410-16	ตำบล	พระอ
เลขที่ดิน	95	หน้าสำรวจ	37532
โฉนดเลขที่	59621	อำเภอ	พระอ
		จังหวัด	เพชรบุรี

สำนักงานที่ดิน จังหวัดเพชรบุรี สาขาพระอ
วันที่ 7 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2562

ข้าพเจ้า บริษัท ร่วมอิสสระ ดิวลือปเมนท์ จำกัด (โดย นางสาวราภาภรณ์ วิชัยสาร แทน) เจ้าของการทรัพย์สิน
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน อาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น 10
บ้านเลขที่ 2922/196 หมู่ที่ - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ ตรอก/ซอย -
ตำบล/แขวง บางกะปิ อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน เจ้าของตามทรัพย์สิน
ในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (โดย นายชัยศิริ วิชัยลักษณ์ แทน)
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย เชื้อชาติ - บิดา/มารดาชื่อ - อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8
บ้านเลขที่ 18 หมู่ที่ - ถนน รัชดาภิเษก ตรอก/ซอย -
ตำบล/แขวง จตุจักร อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ -

ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงที่อ้างมาข้างต้นนี้ เป็นการทรัพย์สินและสามมัตถ์ที่เปลี่ยนแปลงโดยข้าพเจ้า บริษัท ร่วมอิสสระ ดิวลือปเมนท์ จำกัด
ยอมให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 59621 ตำบลพระอ อำเภอพระอ จังหวัดเพชรบุรี ตกอยู่ในบังคับการระจำยอมเรื่อง ทางเข้า-ออก ทางเดินลงสู่ทะเล
และ/หรือ การสร้างถนน และ/หรือ การก่อสร้างและติดตั้งสาธารณูปโภคทั้งบนดิน เหนือพื้นดิน ได้ดิน ทั้งแปลง ของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่
9866, 9867 และ 9868 ระจำยอม 4934 I 0410-16, 4934 I 0410-16, 4934 I 0410-16(1/1000) เลขที่ดิน 45, 46, 47 หน้าสำรวจ 37175, 37176, 34871
ตำบลพระอ (ห้วยทรายเหนือ), พระอ (ห้วยทรายเหนือ), พระอ อำเภอพระอ (นายก), พระอ (นายก), พระอ จังหวัดเพชรบุรี และ ข้าพเจ้า
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ยอมรับประโยชน์จากการระจำยอมดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. การขออนุญาตเป็นภาระระจำยอมดังกล่าว ไม่มีค่าตอบแทน

ข้อ ๓. ขอเจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนภาระระจำยอมให้ตามความประสงค์ของข้าพเจ้า และให้ปรากฏในเอกสารสิทธิด้วย

ข้อ ๔. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

ได้ตรวจสอบบันทึกข้อตกลงนี้แล้ว ข้าพเจ้าได้ลงนามไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ต้องฝ่ายได้ตรวจสอบบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว
เรื่องห้ามโอนที่ดินหรือที่มรดกบางส่วนไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ เจ้าหน้า
(ว่าที่ ร.ต.หญิง นราธิป ขุนจินดา)
ลงชื่อ
ลงชื่อ



เจ้าของทรัพย์สิน (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. ๖ ก.พ. ๒๕๖๒
เจ้าของตามทรัพย์สิน (แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. ๕ ก.พ. ๒๕๖๒
ที่ ว่าที่ ร.ต.หญิง นราธิป ขุนจินดา)

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราเป็นสำคัญ

เอกสารประกอบ ญ

เอกสารประกอบอื่นๆ จากโครงการ

Page 11 / 12

ข้อ ๑๑. ข้าพเจ้าทำราชการที่..... ก่อสร้างอาคาร..... ที่บ้านเลขที่..... - ตรอก/ซอย..... -

1. เพชรเกษม หมู่ที่ ๕ - ตำบล/แขวง ชะอำ อำเภอ/เขต ชะอำ

วัด.....เพชรบุรี.....ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๔/๗ เลขที่/ส.ค./๑/

ที่ ๙๘๖๖, ๙๘๖๗, ๙๘๖๘ เป็นที่ดินของ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องพัก

1/ความยาว ๑.๗๑๑.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านอาหาร ห้องพัก

ความยาว ๗๖๒๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ

1/ความยาว.....๕๖.๒๐ ต.ร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

(๔) ชนิด.....อาคาร ค.ส.ด. ๑ ชั้น.....จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....ร้านอาหาร.....

1/ความยาว.....๖๐.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

(๕) ชนิด..... ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก..... จำนวน..... ๑..... จุด..... เพื่อใช้เป็น..... ที่จอดรถในโครงการ.....

/ความยาว.....๒๑.๐๐ ตร.ม.....ที่จอดรถ.....ที่กักขัง.....และทางเข้าออกของรถ.....จำนวน.....๑.....คัน.....พื้นที่.....ตารางเมตร.....

(๕) ชนิด ลานจอดรถแอสฟัลต์ติก จำนวน ๑ จุด เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถนอกโครงการ

/ความยาว ๒๘๘.๐๐ ตร.ม. ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๐ คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ _____ / _____

บท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี.....นายธรณินทร์ แสงจันทร์, นายพิสิษฐ สายัณพล.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติ

นั้น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เพิ่มเติมตาม (พรบ.) ควบคุมอาคารฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

(16) _____

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๗ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๐

ออกให้ ณ วันที่ ๒๔ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลายมือชื่อ).....

(.....นายณัฐ พงษ์บรรณศิริ.....)

ตำแหน่ง.....นายกเทศมนตรีเมืองพะอ้ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



การต่อใบอนุญาต...

ใบเสร็จรับเงิน



เล่มที่ 4

พนักงาน เทศบาลเมืองชะอำ

เลขที่ 08

ได้รับเงินค่า..... ตราหวาง อากู
จาก..... บริษัท ราม อีสเตอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เป็นเงิน..... 5,417.- บาท..... สดางค์
(ตัวอักษร)..... (ห้าพันสี่ร้อยสิบเจ็ดบาทถ้วน)

ไว้ถูกต้องแล้วแต่วันที่ 28 เดือน เมษายน พ.ศ. ๕๙

..... ผู้รับเงิน
..... สมุหบัญชี

ใบเสร็จรับเงิน



เล่มที่ 4

พนักงาน เทศบาลเมืองชะอำ

เลขที่ 86

ได้รับเงินค่า..... โฉนดขาดปลัดวัง
จาก..... บริษัท ราม อีสเตอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เป็นเงิน..... 20.- บาท..... สดางค์
(ตัวอักษร)..... (ยี่สิบบาทถ้วน)

ไว้ถูกต้องแล้วแต่วันที่ ๑๕ เดือน เมษายน พ.ศ. ๕๙

..... ผู้รับเงิน
..... สมุหบัญชี

ใบเสร็จรับเงิน



เล่มที่ ๔

เลขที่ 57

พนักงาน เทศบาลเมืองชะอำ

ได้รับเงินค่า.....ค่าจ้าง

จาก.....บริษัท ร่วมวิสรณ์ อีโวล्यूชั่น จำกัด

เป็นเงิน.....๑๕ บาท.....สตางค์

(ตัวอักษร).....(หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

ไว้ถูกต้องแล้วแต่วันที่ 28 เดือน.....มิ.ย.....พ.ศ. ๖๕

.....ผู้รับเงิน

.....สมุห์บัญชี



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่..๕๒๑๐๖../.....1786

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า..บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด..เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่...๒๕๒๒/๑๕๖.. อาคารพาณิชย์สาธารณะทาวเวอร์ ๒ ชั้นที่ ๑๐...ตรอก/ซอย.....-ถนน...เพชรบุรีตัดใหม่.....
หมู่ที่...-...ตำบล/แขวง..บางกะปิ...อำเภอ/เขต...ห้วยขวาง.....จังหวัด...กรุงเทพมหานคร...ได้ทำการ..ก่อสร้างอาคาร....
อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ในใบอนุญาตเลขที่...๐๑๖๑../..๒๕๕๕....ลงวันที่..๒๘..เดือน...เมษายน.....
พ.ศ....๒๕๕๕...ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด..อาคาร ค.ส.ล. สูง ๓ ชั้น...จำนวน..๑ หลัง..(๑๖ห้อง)...เพื่อใช้เป็น.....โรงแรม.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่/ความยาว ...๑,๗๑๑.๐๐ ตร.ม.....
- (๒) ชนิด อาคาร ค.ส.ล. สูง ๓ ชั้น...จำนวน..๑ หลัง (๒ห้อง)...เพื่อใช้เป็น..ร้านอาหาร,โรงแรม.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่ /ความยาว....๗๖๖.๒๐ ..ตร.ม.....
- (๓) ชนิด. อาคาร ค.ส.ล. สูง ๑ ชั้น...จำนวน.....๑ หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....อาคารห้องน้ำ.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่ /ความยาว....๕๖.๒๐.....ตร.ม.....
- (๔) ชนิด. อาคาร ค.ส.ล. สูง ๑ ชั้น...จำนวน.....๑ หลัง...เพื่อใช้เป็น..... อาคารร้านอาหาร.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่ /ความยาว....๖๐.๐๐.....ตร.ม.....
- (๕) ชนิด..ลานจอดรถแอสฟัลท์ติก...จำนวน.....๑ จุด...เพื่อใช้เป็น.. สถานที่จอดรถในโครงการ.....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....๑-.....คัน มีพื้นที่ /ความยาว....๒๑.๐๐.....ตร.ม.....
- (๖) ชนิด..ลานจอดรถแอสฟัลท์ติก...จำนวน.....๑ จุด...เพื่อใช้เป็น.. .สถานที่จอดรถนอกโครงการ....
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน.....๑๐ ...คัน มีพื้นที่ /ความยาว....๒๘๘.๐๐.ตร.ม.....
ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....เพชรเกษม.....หมู่ที่.....-.....
ตำบล/แขวง....ชะอำ....อำเภอ/เขต....ชะอำ....จังหวัด....เพชรบุรี....โดย.... บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด.....
เป็นเจ้าของอาคาร และ .บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด....เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดิน....
เลขที่/น.ส. 3 เลขที่/ส.ค. 1 เลขที่....๕๘๖๖,๕๘๖๗,๕๘๖๘....เป็นที่ดินของ...บริษัท...ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด..

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

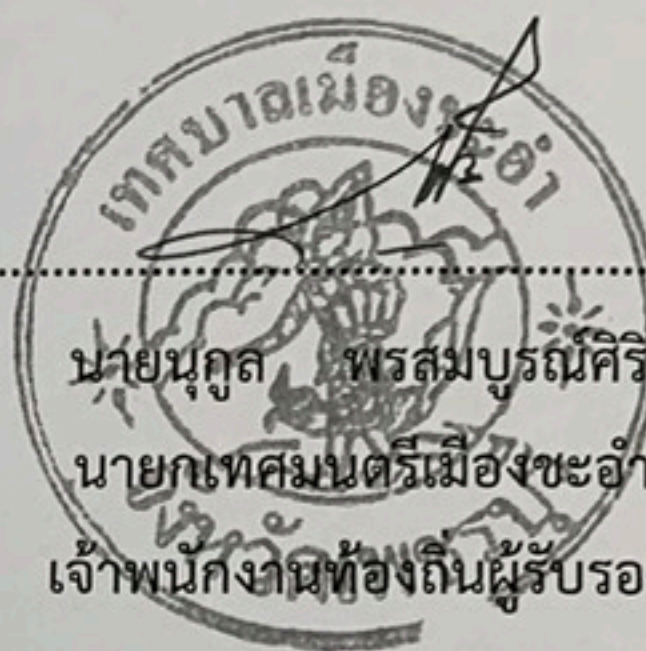
ออกให้ ณ วันที่ 30 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2560

(ลายมือชื่อ)

(นายอนุช พรมบูรณ์ศิริ)

ตำแหน่ง

นายกเทศมนตรีเมืองชะอำ
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง





ทะเบียนเลขที่..... ๑๖๗

ใบอนุญาตเลขที่..... ๑๑/๒๕๖๖

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท ศรีพันธุ์า แมนเนจเม้นท์ จำกัด
โดย นายวรสิทธิ์ อีสสระ และ นายดิฐวัฒน์ อีสสระ

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า บาบ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) BABA BEACH CLUB CHAAM-HUAHIN
โรงแรมประเภท..... ๒ จำนวนห้องพัก..... ๑๘ ห้อง
สถานที่ตั้ง เลขที่ ๗๕๘ ถนนเพชรเกษม (บ่อแถม) ตำบลชะอำ
อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ตั้งแต่วันที่ ๙ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๕ ถึง วันที่ ๘ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๗๐

ออกให้ ณ วันที่ ๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๖



(นายณัฐชัย น้าพูลสุขสันต์)

ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ