

ศรี ปตทพต

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568

สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) ประจำปี 2569

แผนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์

เรื่อง นำส่งรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (Annual Operational Report)

สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication)

ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา (SRIPANWA)

แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ประจำปี 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา (SRIPANWA)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ในรูปแบบ QR CODE
2. หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา (SRIPANWA)
3. แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน
4. แบบฟอร์มขอรับรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) (ในรูปแบบเล่ม)
5. Submission of the Annual Operational Report for the Year 2025 for the Two-Way Communication of the Year 2026 (English Version)

ตามที่ประชุมคณะกรรมการของ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา (“กองทรัสต์ SRIPANWA”) ครั้งที่ 2/2569 ในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2569 มีมติในประชุมให้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) ประจำปี 2569 ในรูปแบบการนำส่งรายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 เนื่องจากกองทรัสต์มีเพียงวาระเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นรับทราบเท่านั้น ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ประกาศ ก.ล.ต.ที่ สร. 20/2566 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 จึงได้มีมติเห็นควรให้นำส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 (Annual Operational Report) (“รายงานฯ”) สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2568 ทางไปรษณีย์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกำหนดวันให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (“Record Date”) ของกองทรัสต์ SRIPANWA คือ วันที่ 19 มีนาคม 2569

ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอให้นำส่งรายงานฯ เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 รับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ในรอบปี 2568

การจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ในรอบปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 รายละเอียดปรากฏตาม รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดได้โดยการสแกน QR Code ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกรอกแบบฟอร์มเพื่อขอรับรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) (ในรูปแบบเล่ม) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ได้โดยผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 สามารถสรุปได้ ดังนี้

1.1 ผลการดำเนินงาน

1.1.1 รายได้จากการลงทุน

(หน่วย : บาท)

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

1.1.2 ค่าใช้จ่ายของทรัพย์สิน

(หน่วย : บาท)

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

1.1.3 กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย : บาท)

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

1.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA

1.2.1 สินทรัพย์

(หน่วย : บาท)

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

1.2.2 หนี้สิน

(หน่วย : บาท)

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

1.2.3 สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2567	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	466,032,898	341,149,148	124,883,750	36.61
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	3,553,701,303	3,428,817,553	124,883,750	3.64
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.7343	12.2868	0.4475	3.64

1.3 การจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

การจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในอนาคตมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

- วันที่ 28 มีนาคม 2568 เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย ขนาด 8.2 แมกนิจูด จากระอยเลื่อนสะกาย ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณเมืองมณฑลเฉยลี่ ลึกลงไปได้ดินประมาณ 10 กิโลเมตร แรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวสามารถรับรู้ได้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย โดยเฉพาะทางภาคเหนือ และกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้จากการตรวจสอบพบว่าโรงแรมศรีพินวา จังหวัดภูเก็ต และโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวดังกล่าวแต่อย่างใด และการดำเนินงานของโรงแรมยังคงเป็นไปตามปกติ
- เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ในปัจจุบัน) (“กองทรัสต์ SRIPANWA”) กับบริษัทศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ดังนั้นเพื่อให้มีระยะเวลาเพียงพอในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าและทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เริ่มดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่า SPM1 กับบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน SPM1 เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอดีที่สุดกับผู้เช่ารายเดิม โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการประมูล (Bidding Consultant) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้โดยกำหนดวันเปิดลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูลระหว่างวันที่ 6 - 21 ตุลาคม 2568 กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และรับข้อสอบถามระหว่างวันที่ 7 ตุลาคม - 20 พฤศจิกายน 2568 และกำหนดวันปิดรับซองประมูลในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 เวลา 16.00 น. ณ อาคารสำนักงานใหญ่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ทรัสต์ของกองทรัสต์ ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ใดสนใจเข้าร่วมประมูล อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวยังไม่เป็นการตัดสิทธิ์กองทรัสต์ในการกลับไปเจรจากับผู้เช่ารายเดิมในระหว่างที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันยังคงมีผลบังคับใช้
- วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับการเสนอชื่อเข้าชิงรางวัล Best REIT Performance Awards ในกลุ่มรางวัล Business Excellence พร้อมคว้ารางวัลแห่งเกียรติยศ "Outstanding REIT Performance Awards" จากงาน SET Awards 2025 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตอกย้ำถึงความโดดเด่นและผลการดำเนินงานที่ยอดเยี่ยมของกองทรัสต์ในตลาดทุน

1.3.2 แนวทางการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในอนาคต

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

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

สำหรับปี 2569 กองทรัสต์มุ่งเน้นไปที่การบริหารจัดการหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระ โดยเฉพาะ หนี้กู้ยืม SPWRT268A ที่จะครบกำหนดในเดือนสิงหาคม 2569 โดยพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนที่เหมาะสม ทั้งการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ (Rollover) หรือการบริหารจัดการวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (Refinance) เพื่อคงโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งและมีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมกับสภาวะตลาด ควบคู่ไปกับการดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินล่วงหน้ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อสร้างความชัดเจนและเสถียรภาพของกระแสเงินสดในระยะยาวของกองทรัสต์ สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อีกทั้งกองทรัสต์ยังมีนโยบายพิจารณาการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์ที่มีสภาพคล่องสูง ณ ตลาดปัจจุบัน ในจังหวะที่สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Luxury มีความต้องการสูงและอยู่ในระดับราคาที่เหมาะสม เพื่อประโยชน์ในการรับรู้กำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น (Capital Gain) นำกระแสเงินสดมาเสริมสร้างสภาพคล่อง ปรับพอร์ตการลงทุนให้มีศักยภาพ สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่สำคัญสำหรับปี 2568 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในอนาคตเพิ่มเติมได้ในรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ข้อ 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ และ ข้อ 3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกรอกแบบฟอร์มเพื่อขอรับเล่มรายงานประจำปี (รูปแบบเล่ม) ตาม [ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 4](#) หรือจากรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ในรูปแบบ QR Code ตาม [ลิงก์ที่ส่งมาด้วย 1](#)

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามรายงานประจำปี 2568 มีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในเรื่องที่สำคัญรวมถึงแนวทางการจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA ในอนาคต ทั้งนี้ การจัดการและแนวทางการจัดการในอนาคตดังกล่าวเป็นไปตามประกาศและหลักเกณฑ์ต่างๆ ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เรื่องที่ 2 รับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เพื่อเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบ งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท และผ่านการตรวจสอบและรับรองจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ฮูเชย์ส สอบบัญชี จำกัด โดยรายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ของกองทรัสต์ (ข้อ 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์) ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถกรอกแบบฟอร์มเพื่อขอรับเล่มรายงานประจำปี 2568 (Annual

Report) (รูปแบบเล่ม) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หรือ จากรายงานประจำปีในรูปแบบ QR Code ตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยรายละเอียดงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (บาท)
งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล)	
สินทรัพย์รวม	4,248,465,088
หนี้สินรวม	694,763,785
สินทรัพย์สุทธิ	3,553,701,303
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	12.7343
งบกำไรขาดทุน	
รายได้รวม	311,175,000
ค่าใช้จ่ายรวม	80,666,450
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	230,508,550
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	6,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	236,508,550
งบกระแสเงินสด	
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	284,212,028
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(262,813,509)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,398,519
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี/งวด	99,423,320

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อรับทราบว่างบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดทำตามมาตรฐานการบัญชีและมีความถูกต้องเหมาะสม ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบและรับรอง และแสดงความเห็นแบบไม่มีเงื่อนไขจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2568 (Annual Report)

เรื่องที่ 3 รับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568

ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 236,508,550 บาท ทางที่ประชุมคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 จึงได้พิจารณาและมีมติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิและกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568 แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยสรุปการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ได้ดังนี้

รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568	วันที่จ่าย	มูลค่ารวม (บาท)	ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย)
1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568	10 มิถุนายน 2568	20,008,888.80	0.0717

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

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อรับทราบรายละเอียดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานปี 2568 (จากงวดการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 122.90 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.4404 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสอดคล้องกับนโยบายที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน ที่กำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง มีความถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรที่จะรายงานต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เรื่องที่ 4 รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2569

เนื่องจาก บริษัท ดีลรอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด มีคุณสมบัติและประสบการณ์เหมาะสม เป็นที่ยอมรับ อีกทั้งมีมาตรฐานการทำงานที่ดี และเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และมีประสบการณ์ในการตรวจสอบบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เสนอมานั้นมีความเหมาะสมกับขอบเขตการสอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอและแต่งตั้งบริษัท ดีลรอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และให้เป็นไปตามประกาศแนวปฏิบัติที่ นป. 5/2561 เรื่อง แนวทางการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุนและการผ่อนผันการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีในตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงินจำนวน 655,000 บาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 10,000 บาท โดยไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) ทั้งนี้ให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังต่อไปนี้เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์

รายชื่อผู้สอบบัญชีที่เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2569

- 1.) นาย วีร สุจริต ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103 หรือ
- 2.) นางสาว กรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7210 หรือ
- 3.) นางสาว ลลิตา มากัด ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 9039

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำตารางสรุปค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2569 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีและค่าบริการอื่น ประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	ปี 2569	ปี 2568	เปลี่ยนแปลง
วันที่เริ่มต้น - สิ้นสุดรอบบัญชี	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	1 ม.ค. - 31 ธ.ค.	
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี (Audit Fee)	655,000	665,000	(1.50%)
ค่าบริการอื่น (Non-Audit fee)	0	0	0%

หมายเหตุ * ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีที่เกิดขึ้นจริงสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นเงินจำนวน 665,000 บาท โดยไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการสอบบัญชี เช่น ค่าเอกสาร ค่าใช้จ่ายในการเดินทางและอื่น ๆ ซึ่งบริษัทฯ จ่ายให้ผู้สอบบัญชีตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

ความเห็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นสำนักงานต้นสังกัดของผู้สอบบัญชี ตามรายชื่อผู้สอบบัญชี เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และการเปลี่ยนแปลง รายชื่อผู้สอบบัญชีดังกล่าว เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการหมุนเวียนผู้สอบบัญชีของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติ หน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์และไม่มี ความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียหรือรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือผู้ที่ เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ มีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

จึงเห็นสมควรพิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์ SRIPANWA สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2569 และกำหนดค่าตอบแทน (Audit Fee) เป็นเงิน จำนวน 655,000 บาท โดยที่ไม่มีค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งตามรายชื่อผู้สอบบัญชีที่ เปลี่ยนแปลงและเสนอแต่งตั้งใหม่ ดังที่กล่าวข้างต้น เป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ รวมทั้ง เห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็น ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกองทรัสต์ SRIPANWA และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี สำหรับปี 2569 ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ นำเสนอ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอแจ้งให้ทราบว่า ทางกองทรัสต์ใช้วิธีการจัดส่งและเผยแพร่ รายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) สำหรับสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ประจำปี 2569 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ (AGM) แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐานฉบับที่ 12 ซึ่งกองทรัสต์ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตาม ข้อกำหนดในประกาศดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในข้อที่เกี่ยวกับการจัด ประชุมสามัญประจำปี (AGM) โดยปรับรูปแบบเป็นการสื่อสารสองทาง (Two-way Communication) ตามประกาศคณะกรรมการ กำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 ทั้งนี้การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว ได้มีผลตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2567 ที่ผ่านมา

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูรายละเอียดของรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 (Annual Operational Report), รายงานประจำปี 2568 (Annual Report) และเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้องได้อีกช่องทางหนึ่ง ในเว็บไซต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA (<https://sripanwa.cireit.com>) ได้ตั้งแต่วันที่ 9 เมษายน 2569 เป็นต้นไป โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถาม ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ รายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 รวมถึงรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ที่ต้องการให้บริษัทฯ ชี้แจงในประเด็นของแต่ละเรื่องที่น่าเสนอครั้งนี้ หรือข้อมูลอื่น ๆ ผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้ดังนี้

1) ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (ช่องทางหลัก)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถ นำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน” ตาม รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยส่งมายังผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่อยู่ดังนี้

กรุณาจัดส่งที่
บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง แขวงบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10310
(แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน)

2) จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถนำส่ง “แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน” ตามรายละเอียด สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และเอกสารประกอบตามหลักเกณฑ์ สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 มายังผู้จัดการกองทรัสต์ที่ E-mail address : maethika@cireit.com

3) หมายเลขโทรศัพท์ 02-308-2022 ภายในวันและเวลาทำการ ทุกวันจันทร์ - ศุกร์ เวลา 8:30 - 17.00 น.

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ระหว่างวันที่ 9 เมษายน 2569 ถึงวันที่ 23 เมษายน 2569 (นับเป็นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดส่งรายงานการดำเนินงานฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์) โดยหลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 โดยจะต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ SRIPANWA โดยนำส่งข้อมูลดังกล่าวใน แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน รายละเอียดตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยภายหลังจากวันปิดรับคำถาม 23 เมษายน 2569 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำ สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 เพื่อเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบและเผยแพร่ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วันนับแต่วันที่บริษัทฯ ปิดรับคำถามนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นางวิไล อินทกุล

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอัสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในนามผู้จัดการกองทรัสต์

สำเนาเรียน

นายทะเบียน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)
รายงานประจำปี 2568 (Annual Report)
(รูปแบบ QR CODE)

PLEASE SCAN QR CODE



**OR DOWNLOAD ANNUAL REPORT
AT OUR WEBSITE**

<https://www.cireit.com>

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

หลักเกณฑ์การส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานประจำปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา (SRIPANWA)

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SRIPANWA และรายงานฯ ต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่มีสิทธิในการได้รับรายงานฯ ตามรายชื่อที่ได้จากการกำหนดรายชื่อ ณ วันที่ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง ของกองทรัสต์ SRIPANWA (Record Date) ในวันที่ 19 มีนาคม 2569
2. เนื้อหาของคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม ต้องเกี่ยวข้องกับข้อมูลที่ระบุไว้ในรายงานฯ หรือเป็นข้อมูลอื่นที่มีความสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA
3. ในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม มายังผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุชื่อ นามสกุล สัญชาติ เลขบัตรประชาชน หรือเลขหนังสือเดินทาง หรือเลขทะเบียนนิติบุคคล (แล้วแต่กรณี) ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ อีเมล (ถ้ามี) พร้อมทั้งจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือในกองทรัสต์ SRIPANWA

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ 2. หรือเป็นคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- 1) เรื่องที่ขัดต่อกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ กฎและระเบียบต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานกำกับดูแล บริษัท และกองทรัสต์ฯ หรือไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 2) เรื่องที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะ
- 3) เรื่องที่เป็น อำนาจ การบริหาร จัดการของบริษัทฯ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดความเดือดร้อนเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4) เรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว
- 5) เรื่องที่อยู่นอกเหนืออำนาจที่บริษัทจะดำเนินการได้
- 6) เรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้ข้อมูลไม่ครบถ้วน และ/หรือ เอกสารในการพิจารณาไม่ครบถ้วน และ/หรือ เสนอเรื่องมาไม่ทันภายในกำหนดระยะเวลา และ/หรือ บริษัทฯ ไม่สามารถติดต่อผู้ถือหุ้นที่ส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม เพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมได้
- 7) เรื่องที่เสนอโดยผู้ถือหุ้นที่มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในคำตอบคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีได้ดำเนินการส่งแบบฟอร์มคำถามมายังบริษัท ภายในวันที่ครบกำหนดปิดรับคำถาม บริษัทฯ จะถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ใช้สิทธิในการส่งคำถามและสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

4. ขั้นตอนการนำส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมในรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

- 4.1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อ 1. สามารถส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมโดยการกรอกและนำส่งเอกสารตามรายการดังต่อไปนี้มายังผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) แบบฟอร์มนำส่งคำถามข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับรายงานการดำเนินงาน ใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การส่งคำถามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 2
- 2) ลงนามในเอกสารหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 อย่างครบถ้วนและสมบูรณ์
- 3) นำส่งแบบฟอร์มขอรับรายงานประจำปี (Annual Report) ใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 4
ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องการรายงานประจำปี ในรูปแบบเล่มจัดพิมพ์

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นต้องนำส่งเอกสารต้นฉบับตามรายการดังกล่าว พร้อมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน รวมทั้งหลักฐานประกอบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนและสมบูรณ์

- 4.2. ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นำส่งเอกสารตามข้อ 4.1 มายังผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านช่องทางไปรษณีย์ (ช่องทางหลัก) หรือนำส่งเป็นไฟล์สแกนเอกสารต้นฉบับแบบอิเล็กทรอนิกส์ ผ่าน E-Mail Address maethika@cireit.com

5. ค่าใช้จ่ายในการนำส่งเอกสาร และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมดเป็นของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มีความประสงค์จะส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ สามารถดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวได้ หรืออาจแจ้งเรื่องอย่างไม่เป็นทางการ ทางโทรศัพท์หมายเลข 02-308-2022 หรือทาง E-Mail Address : maethika@cireit.com โดยผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่ต้องการส่งคำถามและการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 23 เมษายน 2569 ซึ่งเป็นวันปิดรับคำถาม โดยหลังจากปิดรับคำถามแล้ว ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการรวบรวมข้อมูลทั้งหมดเพื่อจัดทำสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบ สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 เพื่อเปิดเผยข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทราบ ผ่านทางระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัท www.cireit.com ภายใน 14 วัน นับจากวันที่บริษัทปิดรับคำถามนั้น

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

แบบฟอร์มขอรับรายงานประจำปี (Annual Report)
(ในรูปแบบเล่ม)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรีสต์

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ซึ่งแสดงงบการเงินของกองทรัสต์ ในรูปแบบ QR Code และได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรีสต์ พร้อมรายงานการดำเนินงาน ประจำปี 2568 สำหรับการสื่อสารสองทาง (Two Way Communication) ประจำปี 2569 ฉบับนี้แล้ว

หากท่านผู้ถือหุ้นทรีสต์มีความประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2568 (Annual Report) ในรูปแบบเล่ม ซึ่งมีเนื้อหาเช่นเดียวกันทุกประการกับใน QR Code โปรดกรอกแบบฟอร์มในเอกสารฉบับนี้ และส่งกลับมายังบริษัทฯ ผ่าน E-mail Address: maethika@cireit.com หรือทางโทรสารหมายเลข 02-308-2033 เพื่อดำเนินการจัดส่งให้ท่านต่อไป

เรียน บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ข้าพเจ้า (ชื่อ-นามสกุล / บริษัท) _____
เลขบัตรประชาชน / หนังสือเดินทาง / ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ _____ เป็นผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ฯ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (SRIPANWA) มีความประสงค์ขอรับรายงานประจำปี
2568 (Annual Report) ในรูปแบบเล่ม โดยขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการจัดส่งมายังที่อยู่ติดต่อได้ของข้าพเจ้า ดังต่อไปนี้
ชื่อผู้รับ _____
ที่อยู่ _____
หมายเลขโทรศัพท์ _____ อีเมล _____

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดดำเนินการ

ลงชื่อ _____ ผู้ถือหุ้นทรีสต์
(_____)
วันที่ . ____ / ____ / ____ .



Submission of the Annual Operational Report for the Year 2025
for the Two-Way Communication of the Year 2026
instead of the Annual General Meeting of Trust Unitholders
(English Version)



**PLEASE SCAN QR CODE
OR DOWNLOAD AT OUR WEBSITE**

<https://www.cireit.com>



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

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