
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โรงแรมศรีพันวา

เลขที่ 88/55 และ 100 หมู่ที่ 8 ถนนโครงการศรีพันวาภูเก็ต
แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129)
ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

จัดทำโดย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF 004-02-05-2026

20 กรกฎาคม 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 อาคาร แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง และอาคาร ห้างพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง สูง 3 ชั้น ภายใต้ชื่อ “โรงแรมศรีพันวา” ตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 100 หมู่ที่ 8 ถนนโครงการศรีพันวาภูเก็ต แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอ เมือง จังหวัดภูเก็ต ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2569

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้ว เบื้องต้น ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและ ใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวานั้น โดยรายงานการ ประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง และอาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารรวมประมาณ 5,538.34 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมิน 1 มิถุนายน 2569 เท่ากับ

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและการให้เช่า

1,005,000,000 บาท
(หนึ่งพันห้าล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า	7
1 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	8
1.1 การมอบหมาย.....	8
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	8
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	8
2 รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	10
2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	10
2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน	10
2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน.....	11
2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง	22
3 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	28
3.1 ข้อกำหนดผังเมือง.....	28
3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร.....	29
3.3 การเวนคืน	33
3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	33
3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	34
4 ภาพรวมตลาด.....	38
4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย	38
4.2 ภาพรวมการท่องเที่ยวไทย.....	42
4.3 ภาพรวมตลาดโรงแรมในประเทศไทย	43
5 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	44
5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	44
5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกให้กับทรัพย์สิน.....	44
5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	45
5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า	55
การรับรองในมูลค่าทรัพย์สิน.....	57

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	58
ภาคผนวก	i
ภาคผนวก ก - แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ.....	ii
ภาคผนวก ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและแปลงเปรียบเทียบ	iii
ภาคผนวก ค - ผังที่ดิน.....	iv
ภาคผนวก ง - ผังอาคาร	v
ภาคผนวก จ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า.....	vi
ภาคผนวก ฉ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน.....	vii
ภาคผนวก ช - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองอาคาร	viii
ภาคผนวก ซ - สำเนาสัญญาเช่า.....	ix
ภาคผนวก ฌ - สำเนาใบอนุญาตเปิดโรงแรม	x

ลูกค้า:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ทรัพย์สินที่ประเมิน:	อาคารจำนวน 2 อาคาร แบ่งออกเป็นอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง และอาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง ภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา”
ที่ตั้งทรัพย์สิน:	โรงแรมศรีพันวา ตั้งอยู่เลขที่ 88/50 และ 100 หมู่ที่ 8 ถนนโครงการศรีพันวาภูเก็ต แยกจากถนนสายอำมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต
วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า:	การประเมินมูลค่าในครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า:	การประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” (Market Value) สำหรับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สิน
รายละเอียดทรัพย์สิน:	ทรัพย์สินที่ประเมิน ได้แก่ โรงแรมศรีพันวา ประกอบด้วย อาคารห้องพักแบบวิลล่า และอาคารสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังนี้
รายละเอียดที่ดิน:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภท หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา (2,107.3 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านทิศตะวันออกติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต ประมาณ 137 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 75 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ลาดเนินเขา และที่ดินบนเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามสภาพภูมิประเทศ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภท หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ

ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา (343.3 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านทิศเหนือติดถนนภายในโครงการศรีพินนาภูเก็ต ประมาณ 70 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 32.5 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ลาดเนินเขา และที่ดินบนเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามสภาพภูมิประเทศ

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง:

สิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง อายุอาคารประมาณ 11 ปี

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง อายุอาคารประมาณ 16 ปี โดยมีรายละเอียดของแต่ละอาคารดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) แบ่งออกเป็น	
	- อาคาร A	2,023.00
	- อาคาร B	1,944.40
	- รวมพื้นที่อาคาร	3,967.40
2	อาคารวิลล่า 5 ห้องนอน (X-29)	1,570.94
รวม		5,538.34

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ “ศรีพินนา”

รายละเอียดเอกสารสิทธิ:

แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ทรัพย์สินส่วนที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	เล่ม	หน้า	ขนาดเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	349	3	4 ก.	49	5-1-7.3
2	1979	45	20 ข.	29	0-3-43.3
รวมเนื้อที่ดินทั้ง 2 ส่วน					6-0-50.6

ระวาง: 4624 I 163, 164

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตั้งอยู่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ผู้ถือกรรมสิทธิ์:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ภาระผูกพัน:	1.เอกสารสิทธิทั้ง 2 แปลง ติดจำนอง กับบริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 2.เช่าระยะสั้นมีกำหนด 2 ปี 8 เดือน ตั้งแต่วันที่ 21 ธันวาคม 2559 (โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) 3.บริษัทฯ ได้รับเอกสารสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับใหม่ กับ บริษัท ศรีพันวาแมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมที่ทำระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าโดยไม่ได้มีการจดทะเบียนเช่า ณ สำนักงานที่ดิน เป็นการเช่าโดยสั้น มีกำหนด 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 (โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี)
ผู้เช่า:	บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
สัญญาเช่า:	(ดูหัวข้อ 2.3.4 ประกอบ)
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ:	3 ปี

สภาพทางเข้า-ออก:

ตามกฎหมาย: ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ปัจจุบันเป็นทางสาธารณประโยชน์ และถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต เป็นถนนส่วนบุคคล ปัจจุบันจดทะเบียนจำนองให้กับทรัพย์สิน

ทางกายภาพ: ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) เป็นถนนหลัก ซึ่งมีสภาพเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร (2 ช่องจราจรพร้อมไหล่ทาง)
ถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต เป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ซึ่งมีสภาพเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร (2 ช่องจราจร)

การตรวจสอบการเวนคืน: ณ วันที่สำรวจ บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวสำรวจเพื่อเวนคืนของทางราชการ

การตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง:	จากการตรวจสอบจากรูปแบบแผนที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ตพบว่าตำแหน่งที่ตั้งถูกต้อง
สาธารณูปโภค:	สาธารณูปโภคภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์
ข้อจำกัดทางกฎหมาย:	
ผังเมือง:	ตามข้อบังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554 กำหนดให้บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย” (1.53) หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2554 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร:	บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 และจากการตรวจสอบพบว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะ ได้แก่ ประกาศกฎกระทรวงทรัพยากรและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2553 กำหนดให้ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 6
โครงการพัฒนาของรัฐ:	โครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต (ดูตามรายละเอียดหัวข้อ 3.5 ประกอบ)
ราคาประเมินของทางราชการ:	ที่ดินที่ประเมินได้ถูกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายแปลงตารางวาละ 7,050 บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของที่ดินกรรมสิทธิ์ (Freehold) จะมีมูลค่ารวมเท่ากับ 17,276,730 บาท ของที่ดินขนาดเนื้อที่ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา (2,450.6 ตารางวา)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน:	ทางบริษัท ได้เลือกใช้วิธีการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ

พิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการ
ตรวจสอบ โดยสรุปมูลค่าตลาดในแต่ละวิธีดังต่อไปนี้

โรงแรม “ศรีพันธุ์”	
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	595,000,000 บาท
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,005,000,000 บาท

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและการให้เช่า ของทรัพย์สินโรงแรม **"ศรีพินนา"** ณ วันที่ประเมิน 1 มิถุนายน 2569 มีมูลค่าเท่ากับ

1,005,000,000 บาท
(หนึ่งพันห้าล้านบาทถ้วน)

วันที่สำรวจทรัพยากรสิน:

26 พฤษภาคม 2569

วันที่ประเมินมูลค่า:

1 มิถุนายน 2569

วันที่ประเมินมูลค่า:

ระเมนมุลดา:

บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล

นางสาวนภัสรา แท้จุง

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.075

ผู้สำรวจ

ความเห็นเพิ่มเติม

ตามที่ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ให้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยแบ่งแยกมูลค่าออกเป็น 2 ส่วนคือส่วนของ “โรงแรมศรีพันวาไฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ (X-29)” ภายใน “โรงแรมศรีพันวา” ซึ่งบริษัทได้พิจารณาแยกมูลค่าออกเป็น 2 ส่วนดังต่อไปนี้

- โรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล (Habita): 885,000,000 บาท
(แปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
- บ้านพักตากอากาศ (X-29): 120,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)



โรงแรม “ศรีพันวา”

1.1 การอธิบาย

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา** โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ตามสัญญาว่าจ้างฉบับลงวันที่ 30 มีนาคม 2569

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินวัตถุประสงค์สาธารณะและใช้ประกอบการบันทึกบัญชีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่ไม่ได้ระบุในรายงานฉบับนี้

โดยมีบุคคล/นิติบุคคล ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2569

หมายเหตุ: บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐาน และมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2569 จะมีสภาพทางกายภาพ สภาพทางการตลาด และการใช้ประโยชน์ไม่แตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากวันที่สำรวจ เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2569 อย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

1.4 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

“มูลค่าตลาด” หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มี

ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้”

“มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า” หมายถึง “มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่า โดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

2.1 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ลักษณะรูปร่างแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยมไม่ต่อเนื่องกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา (2,450.6 ตารางวา) อาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง และอาคารห้องพักแบบ วิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง โดยมีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 5,538.34 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 8 ปี และ 13 ปี ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรมเปิดดำเนินการภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา”

2.2 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโรงแรม “ศรีพันวา” ตั้งอยู่เลขที่ 88/55 และ 100 หมู่ที่ 8 ถนนโครงการศรีพันวาภูเก็ต แยกจากถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ติดกับศูนย์วิจัยชีวทางทะเล

ทัพเรือภาคที่ 3	ประมาณ	1.10	กิโลเมตร
โรงแรมแหลมพันวา	ประมาณ	2.30	กิโลเมตร
หอชมวิวกาชาด	ประมาณ	7.40	กิโลเมตร
เทศบาลตำบลวิชิต	ประมาณ	10.30	กิโลเมตร
ที่ว่าการอำเภอเมืองภูเก็ต	ประมาณ	12.30	กิโลเมตร
สนามบินภูเก็ต	ประมาณ	45.40	กิโลเมตร

2.2.1 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สินกระทำได้โดยอาศัยถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) แยกเข้าถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต เป็นถนนที่ผ่านด้านหน้าที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพปัจจุบันของถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) เป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 8 เมตร ส่วนถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร ณ วันที่ทำการสำรวจผิวจราจรมีสภาพดี

2.2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ปัจจุบันเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ส่วนถนนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต เป็นถนนส่วนบุคคล ปัจจุบันจดทะเบียนจำยอมให้กับทรัพย์สิน

2.2.3 สภาพแวดล้อมโดยรอบทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการที่ดินแบบผสมผสาน ประกอบด้วยที่พักตากอากาศ, ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม การใช้ที่ดินประเภทที่พักตากอากาศ ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของโรงแรม รีสอร์ท ส่วนการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปของบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิม จะตั้งอยู่ริมถนนสายอำวะมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) และตามซอยแยกย่อยต่างๆ และการใช้ที่ดินประเภทเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นการทำสวนปาล์ม และสวนยาง กระจายอยู่ทั่วไป

2.3 รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ขนาดเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา หรือ 2,4050.6 ตารางวา ทางบริษัท ได้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน ส่วนที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	เล่ม	หน้า	ขนาดเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1	349	3	4 ก.	49	5-1-7.3
2	1979	45	20 ข.	29	0-3-43.3
รวมเนื้อที่ดินทั้ง 2 ส่วน					6-0-50.6

ระวาง: 4624 I 163, 164

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ: ตั้งอยู่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ผู้ถือกรรมสิทธิ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ภาระผูกพัน: 1. เอกสารสิทธิทั้ง 2 แปลง ติดจำนองกับบริษัท หลักทรัพย์ คาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566
2. เช่าระยะสั้นมีกำหนด 1 ปี ตั้งแต่เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 (โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 คราว คราวละ 2 ปี จนวันที่ 31 พฤษภาคม 2572)

ผู้เช่า: บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ระยะเวลาเช่าคงเหลือ: 3 ปี

รายละเอียดสัญญาเช่า สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1):

โดยมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าดังนี้

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	เช่าระยะสั้นมีกำหนด 2 ปี 8 เดือน ตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนวันที่ 31 กรกฎาคม 2571
วันที่ประเมินมูลค่า	1 สิงหาคม 2566
อายุสัญญาคงเหลือ	5 ปี
หมายเหตุ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวาเป็นผู้ให้เช่าเดิม ขายทรัพย์สิน (ระหว่างเช่า) ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559
ทรัพย์สินที่เช่า	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา และอาคารสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร (ค) สระว่ายน้ำจำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร 2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น โครงการพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่า คงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่า ช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการ ต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้ ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <u>เดือนในปีที่ 1 (2560)</u> ธันวาคม 17,670,000 บาท มกราคม 10,230,000 บาท กุมภาพันธ์ 10,230,000 บาท มีนาคม 5,580,000 บาท เมษายน 9,300,000 บาท พฤษภาคม 2,790,000 บาท มิถุนายน 5,580,000 บาท กรกฎาคม 3,720,000 บาท รวมเป็นเงิน 65,100,000 บาท <u>ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2-12</u> ปีที่ 2-5 (2561-2564) ค่าเช่า 93,000,000 บาทต่อปี ปีที่ 6-8 (2565-2567) ค่าเช่า 102,300,000 บาทต่อปี ปีที่ 9-11 (2568-2570) ค่าเช่า 112,530,000 บาทต่อปี ปีที่ 12 (2571) ค่าเช่า 123,783,000 บาทต่อปี <u>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2-12 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</u> เดือนมกราคม คิดเป็น 11% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนกุมภาพันธ์ คิดเป็น 11% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนมีนาคม คิดเป็น 6% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนเมษายน คิดเป็น 10% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนพฤษภาคม คิดเป็น 3% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนมิถุนายน คิดเป็น 6% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนกรกฎาคม คิดเป็น 4% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนสิงหาคม คิดเป็น 6% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนกันยายน คิดเป็น 4% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนตุลาคม คิดเป็น 11% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนพฤศจิกายน คิดเป็น 9% ของค่าเช่าคงที่รายปี เดือนธันวาคม คิดเป็น 19% ของค่าเช่าคงที่รายปี

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
	ค่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าช่วงแรก จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $30\% \times (ก - ข - ค)$ โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ย) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (referral fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามปรากฏในงบการเงินของผู้เช่าเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินอสังหาริมทรัพย์ สร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	1. ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร 2. ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
การต่ออายุสัญญา	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อที่ระบุไว้
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัดและนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นกองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงชำระเงินคืนใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว
ค่าประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้ 1. ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,00 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
ค่าประกันภัย	1. ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับ และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการเรียกร้องค่าเสียหายของค่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ 2. ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยจะไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการเรียกร้องค่าเสียหาย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ระยะเวลาตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570:
โดยมีรายละเอียดตามสัญญาเช่าดังนี้

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	สัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 คราว คราวละ 2 ปี (จนวันที่ 31 พฤษภาคม 2572)
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มิถุนายน 2569
อายุสัญญาคงเหลือ	1 ปี และมีสิทธิต่ออายุได้ 1 คราว คราวละ 2 ปี
หมายเหตุ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศรีพันวาเป็นผู้ให้เช่าเดิม ขายทรัพย์สิน (ระหว่างเช่า) ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559
ทรัพย์สินที่เช่า	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา และอาคารสิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ให้รวมถึงระบบต่างๆและสิ่งติดตั้งติดตั้งถาวร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหรารวม 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหรารวม 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร (ค) สระว่ายน้ำจำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร (ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่ชาย 94 ตารางเมตร 2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น โครงการพาณิชย์ อาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา												
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่า โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่าๆกันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน <table border="1" data-bbox="702 593 1184 896"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวนค่าเช่า (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>70,000,000</td></tr> <tr> <td>2</td><td>75,000,000</td></tr> <tr> <td>3</td><td>80,000,000</td></tr> <tr> <td>4</td><td>85,000,000</td></tr> <tr> <td>5</td><td>90,000,000</td></tr> </tbody> </table> ค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปรอัตราร้อยละ 80(80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ ค่าเช่าแปรผันของแต่ละเดือน = 80% x (ก-ข-ค) โดยที่ ก = รายได้จากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและ เครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด ค = ค่าเช่าคงที่	ปีที่	จำนวนค่าเช่า (บาท)	1	70,000,000	2	75,000,000	3	80,000,000	4	85,000,000	5	90,000,000
ปีที่	จำนวนค่าเช่า (บาท)												
1	70,000,000												
2	75,000,000												
3	80,000,000												
4	85,000,000												
5	90,000,000												
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	1.ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร 2.ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร												

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
การต่ออายุสัญญา	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2572) (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อที่ระบุไว้
ค่าภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัดและนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นกองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงชำระเงินคืนใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว
ค่าประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้ 3. ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกฎหมายกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,00 บาท (ห้าแสนบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

รายละเอียด	โรงแรมศรีพันวา
ค่าประกันภัย	4. ประกันความเสียหายธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับ และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์สำหรับส่วนของค่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ 5. ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยจะไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

2.3.2 ราคาประเมินทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งประกาศใช้โดยกรมธนารักษ์ ครอบบัญชี พ.ศ.2566 - 2569 และมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการดังนี้

ลำดับ	น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินทางราชการรวม (บาท)
1	349	2,107.3	7,050	14,856,465
2	1979	343.3	7,050	2,420,265
รวมราคาประเมินทางราชการ				17,276,730

หมายเหตุ : ราคาประเมินทางราชการที่สรุปในครั้งนี้เป็นเพียงการประมาณการตามข้อมูลของทางราชการเท่านั้นซึ่งไม่อาจนำไปใช้เพื่อการจดทะเบียนและทำนิติกรรมได้เนื่องจากควรเป็นการคำนวณโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

2.3.3 การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง

จากการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศและแผ่นระวางรูปแผนที่
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ไม่พบว่าตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นผิดไปจากตำแหน่งที่ตั้งตามเอกสาร
สิทธิที่ดิน

2.3.4 รายละเอียดของที่ดิน

ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภท หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน
1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา (2,107.3 ตารางวา) แบ่งหักเป็นทาง
การจ่ายถมประมาณ 24.4 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 5 ไร่ 82.9 ตารางวา
(2,082.9 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านทิศตะวันออกติดถนนภายใน
โครงการศรีพันวาภูเก็ต ประมาณ 137 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 75 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่
เป็นที่ลาดเนินเขา และที่ดินบนเขา มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามสภาพภูมิประเทศ

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก:	ติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต
ทิศตะวันตก:	ติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต
ทิศเหนือ:	ติดอาคาร FS 05 และ FS 13
ทิศใต้:	ติดอาคาร SPA

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภท หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน
1 ฉบับ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา (343.3 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลง
โดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างด้านทิศเหนือติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต ประมาณ
70 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 32.5 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ลาดเนินเขา และที่ดินบนเขา
มีระดับที่ดินสูง-ต่ำตามสภาพภูมิประเทศ

อาณาเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก:	ติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต
ทิศตะวันตก:	ติดอาคาร Sport Complex
ทิศเหนือ:	ติดถนนภายในโครงการศรีพันวาภูเก็ต
ทิศใต้:	ติดที่ดินว่างเปล่า

2.3.5 ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์

2.4 รายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง

2.4.1 รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 3,967.40 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29) จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 1,570.94 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 16 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี

โดยมีรายละเอียดของแต่ละอาคารดังนี้

ทรัพย์สินส่วนที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น แบ่งออกเป็น	
	- อาคาร A	2,023.00
	- อาคาร B	1,944.40
	- รวมพื้นที่อาคาร	3,967.40
2	อาคารวิลล่า 5 ห้องนอน (X-29)	1,570.94
รวม		5,538.34

โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างและการตกแต่งดังนี้

อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (Habita)

เป็นอาคารสูง 3 ชั้น โดยแบ่งออกเป็น 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A มีห้องพักอาศัยแบบ Pool Suite จำนวน 12 ห้อง และห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 6 ห้อง อาคาร B มีห้องพักอาศัยแบบ Pool Suite จำนวน 8 ห้อง และห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 4 ห้อง รวมทั้ง 2 อาคารมีห้องพักอาศัยทั้งหมด 30 ห้อง และอาคาร B ยังใช้เป็นห้องอาหาร Baba Chino, Shishi Lounge และส่วนต้อนรับ รวมพื้นที่ใช้สอยภายในทั้ง 2 อาคารมีพื้นที่ประมาณ 3,967.40 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 11 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างการตกแต่งของแต่ละอาคารดังนี้

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็กมุงด้วยไม้ซีกดานำเข้า
พื้น:	ปูกระเบื้อง
ฝ้าเพดาน:	กรุไม้จริง และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ผนัง:	กรุไม้จริง, ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นและผนังปูกระเบื้อง สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์ อ่างอาบน้ำ ฝักบัว และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน
หน้าต่าง:	กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน
ประตู:	บานเปิดไม้ และกระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน

รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ภายในห้องพักประกอบไปด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังนี้

- | | |
|--------------------|--|
| - ตู้เย็น | - มินิบาร์/ตู้เย็น/ชา กาแฟ และผลไม้ |
| - เครื่องปรับอากาศ | - น้ำขวดฟรี |
| - เสื่อคลุมอาบน้ำ | - โทรศัพท์ (เคเบิล) |
| - เครื่องเป่าผม | - เครื่องเล่น DVD/CD |
| - ตู้เซฟในห้องพัก | - ฝักบัว |
| - อ่างอาบน้ำ | - เครื่องใช้ภายในห้องน้ำ สบู่ สบู่เหลว แชมพู ครีมนวดผม |

อาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29)

อาคารห้องพักแบบวิลล่า 5 ห้องนอน สูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยภายในประมาณ 1,570.94 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 16 ปี ณ วันที่สำรวจ อาคารมีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดของงานโครงสร้างการตกแต่งของแต่ละอาคารดังนี้

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

โครงสร้างอาคาร:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	มุงด้วยไม้ซีกดานำเข้า
พื้น:	ปูกระเบื้อง และไม้จริง
ฝ้าเพดาน:	กรุไม้จริง และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ผนัง:	กรุไม้จริง, ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์:	พื้นและผนังปูกระเบื้อง

สุขภัณฑ์ชักโครกแบบนั่งราบ อ่างล้างหน้าเคาน์เตอร์ อ่างอาบน้ำ ฝักบัว และอุปกรณ์อื่น ๆ ตามมาตรฐาน

หน้าต่าง:

กระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน

ประตู:

บานเปิดไม้ และกระจกกรอบอลูมิเนียมบานเลื่อน

รายละเอียดสิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก

ภายในห้องพักประกอบไปด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ดังนี้

- ตู้เย็น
- เครื่องปรับอากาศ
- เสื้อคลุมอาบน้ำ
- เครื่องเป่าผม
- ตู้เซฟในห้องพัก
- อ่างอาบน้ำ
- มินิบาร์/ตู้เย็น/ชา กาแฟ และผลไม้
- น้ำขวดฟรี
- โทรศัพท์ (เคเบิล)
- เครื่องเล่น DVD/CD
- ฝักบัว
- เครื่องใช้ภายในห้องน้ำ สบู่ สบู่เหลว แชมพู ครีมนวดผม

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม

- รুমเซอร์วิส
- พนักงานต้อนรับ
- บริการเช่ารถ
- สระว่ายน้ำกลางแจ้ง
- สระว่ายน้ำกลางแจ้ง
- ที่จอดรถ
- บริการซักรีดและซักแห้ง
- แม่บ้านทำความสะอาดรายวัน
- อินเทอร์เน็ตไร้สาย

ห้องอาหาร

รายละเอียด	ประเภทบริการ	เวลาบริการ
Baba Chino	บริการอาหารจีน	11:00 - 22:00 น.
Baba Hotbox	บริการอาหารปิ้งย่าง หรือ Steak House	12:00 - 18:00 น.

2.4.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์ของ โรงแรม “ศรีพินา” มีดังนี้

ทรัพย์สิน ส่วนที่	รายละเอียด	จำนวน ห้องพัก	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita) แบ่งออกเป็น		
	- อาคาร A		
	- ชั้น 1 : ห้องพักอาศัย	7	2,023.00
	- ชั้น 2 : ห้องพักอาศัย	7	
	- ชั้น 3 : ห้องพักอาศัย	4	
	- อาคาร B		
	- ชั้น 1 : ห้องเครื่อง และห้องอาหาร Baba Chino	-	1,944.40
	- ชั้น 2 : ห้องพักอาศัย และห้องอาหาร Shishi Lounge	8	
	- ชั้น 3 : ห้องพักอาศัย	4	
2	อาคารห้องพักแบบวิลล่า 5 ห้องนอน	1	1,570.94
รวม		31	5,538.34

2.4.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)

ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (Habita)

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่:	064 / 2557
ผู้ขออนุญาต:	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
อนุญาตโดย:	นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต
อนุญาตเมื่อวันที่:	29 เมษายน 2557
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต:	น.ส. 3 ก. เลขที่ 349
อาคารที่ขออนุญาต:	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
	(1) ชนิดสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร A จำนวน 1 หลัง 18 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 1,868 ตารางเมตร
	(2) ชนิดสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร B จำนวน 1 หลัง 12 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นห้องไฟฟ้า, ส่วนต้อนรับโรงแรม พื้นที่ 1,833 ตารางเมตร
	(3) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระน้ำ (โรงแรม) พื้นที่ 821 ตารางเมตร

อาคาร Baba Hotbox

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่: 108 / 2559
ผู้ขออนุญาต: บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
อนุญาตโดย: นายกเทศมนตรีตำบลวิชัย
อนุญาตเมื่อวันที่: 17 สิงหาคม 2559
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต: น.ส. 3 ก. เลขที่ 349
อาคารที่ขออนุญาต: เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดอาคารเดี่ยว 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรม พื้นที่ 94 ตารางเมตร

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29)

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่: 065 / 2552
ผู้ขออนุญาต: บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
อนุญาตโดย: นายกเทศมนตรีตำบลวิชัย
อนุญาตเมื่อวันที่: 19 มีนาคม 2552
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต: น.ส. 3 ก. เลขที่ 351
อาคารที่ขออนุญาต: เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่ 1,706 ตารางเมตร

2.4.4 ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (อ.5)

ทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารห้องพักแบบวิลล่า (X-29)

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเลขที่: 069 / 2560
ผู้ขออนุญาต: บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
อนุญาตโดย: นายกเทศมนตรีตำบลวิชัย
อนุญาตเมื่อวันที่: 24 พฤษภาคม 2560
ที่ดินที่ยื่นขออนุญาต: น.ส. 3 ก. เลขที่ 1979
อาคารที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้: เป็นอาคารสาธารณะ 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง 5 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นโรงแรม

2.4.5 หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6)

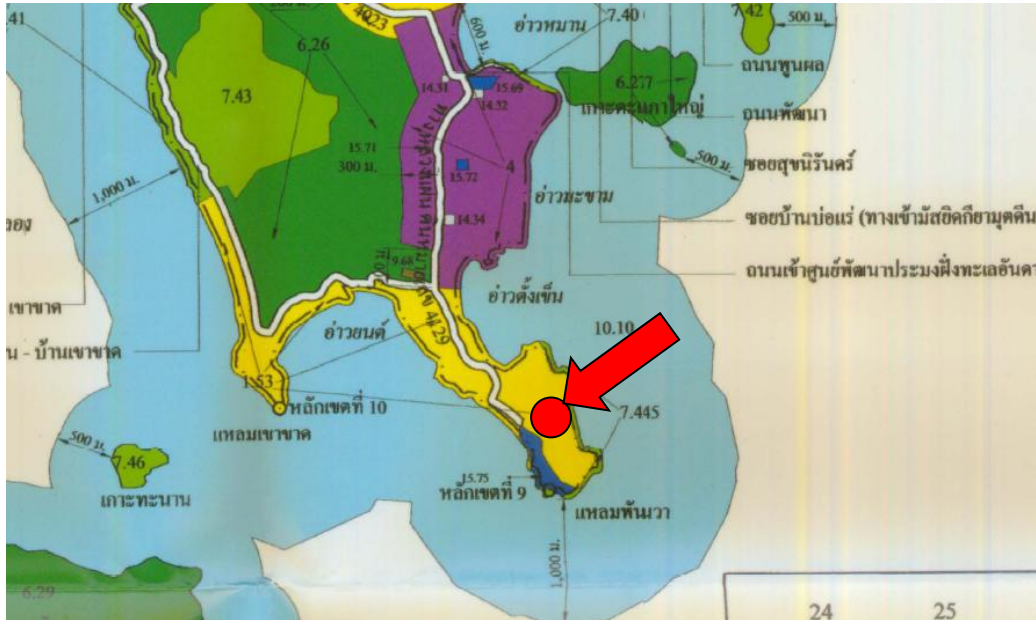
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น (Habita)

หนังสือรับรองเลขที่:	010 / 2558
ผู้ออกหนังสือรับรอง:	นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต
ผู้ขอรับรอง:	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
วันที่ออกหนังสือรับรอง:	18 กันยายน 2558
ประเภทอาคารที่ได้รับอนุญาต:	เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (1) ชนิดสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร A จำนวน 1 หลัง 18 ห้องพัก เพื่อใช้เป็นโรงแรม (2) ชนิดสาธารณะ 3 ชั้น อาคาร B จำนวน 1 หลัง 12 ห้องพัก เพื่อใช้โรงแรม, ส่วนต้อนรับ, เป็นห้องไฟฟ้า (3) ชนิดสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ เพื่อใช้เป็นสระน้ำ (โรงแรม)

2.4.6 ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร. 2)

ใบอนุญาตเลขที่:	292/2564
ผู้ออกใบอนุญาต:	กระทรวงมหาดไทย
ผู้ขออนุญาต:	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
วันที่ออกใบอนุญาต:	29 ตุลาคม 2564
ชื่อโรงแรม:	โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (SRI PANWA HOTEL)
ประเภทกิจการที่ได้รับอนุญาต:	โรงแรมประเภท 2 จำนวนห้องพัก 35 ห้อง สถานที่ตั้ง 88/55 หมู่ที่ 8 ถนน ศักดิ์เดช ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2569 (กำลังดำเนินการขอต่ออายุ ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569)

3.1 ข้อกำหนดผังเมือง



ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง (1.53) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถานบริการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้เพิ่มเติมอีกไม่เกินร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
- (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- (5) โรงฆ่าสัตว์
- (6) ไซโลเก็บผลิตผลทางเกษตร
- (7) กำจัดมูลฝอย

ที่ดินประเภทนี้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

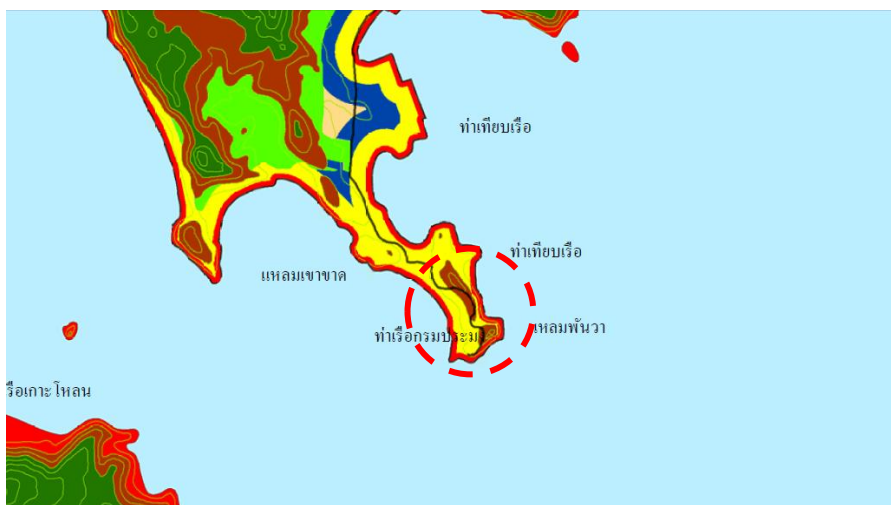
ที่ดินประเภทนี้ในแนวอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

หมายเหตุ ปัจจุบันกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554 ได้หมดอายุบังคับใช้ลง แต่ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่าบรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518

3.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินนอกจากที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารปี 2522 แล้วแต่จากการตรวจสอบพบว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นการเฉพาะที่ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินดังกล่าว ดังนี้

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต



ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต กำหนดบริเวณพื้นที่ตั้งแต่บริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 9 ปัจจุบันที่ตั้งทรัพย์สินตั้งอยู่ใน **บริเวณที่ 1, บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 6**

บริเวณที่ 1 หมายถึง พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลรอบเกาะภูเก็ตเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 50 เมตร รวมทั้งพื้นที่ในเกาะต่างๆ เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 2 หมายถึง พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 เข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 150 เมตร เว้นแต่พื้นที่ในบริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 7

บริเวณที่ 6 หมายถึง พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ 40 เมตร ถึง 80 เมตร

บริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 9 กำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานอุตสาหกรรมทุกประเภทหรือทุกชนิดที่มีปริมาณน้ำทิ้งตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงานตั้งแต่ 1,000 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน หรือมีปริมาณความสกปรกของน้ำทิ้งหลังผ่านระบบบำบัดตั้งแต่ 20 กิโลกรัมต่อวันขึ้นไป และโรงงานอุตสาหกรรมตามประเภทหรือชนิดของโรงงาน ตามบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่โรงงานดังต่อไปนี้
 - (ก) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม
 - (ข) โรงงานจัดหาน้ำ ทำน้ำให้บริสุทธิ์ ทำน้ำประปา หรือจำหน่ายน้ำไปยังอาคาร หรือโรงงานอุตสาหกรรม
 - (ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนของเดิมเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิตของโรงงานให้ดีกว่าเดิม หรือโรงงานที่เพิ่มเครื่องจักรเพื่อแก้ไขปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม และไม่เข้าข่ายขยายโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ทั้งนี้ ให้ก่อสร้างได้เฉพาะในบริเวณพื้นที่เดิมเท่านั้น
- (2) โรงฆ่าสัตว์ เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนของเดิมพร้อมด้วยระบบบำบัดและการจัดการของเสียตามมาตรฐานของทางราชการบนพื้นที่เดิม หรือพื้นที่ใหม่ที่มีได้ชัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต
- (3) ฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างทดแทนหรือดัดแปลงของเดิมในพื้นที่เดิมซึ่งจะต้องมีระบบควบคุมมลพิษทางอากาศ รวมทั้งสิ่งก่อสร้างและอาคารประกอบของระบบควบคุมมลพิษทางอากาศต้องเป็นไปตามมาตรฐานของทางราชการ
- (4) สุสาน เว้นแต่กรณีสุสานที่มีอยู่เดิมได้ใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่เดิมที่ได้จัดไว้เพื่อการนั้นแล้วให้ดำเนินการได้ แต่ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อบำบัดเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร
- (5) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (6) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่สถานีบริการก๊าซ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่รวมถึงการย้ายสถานที่บรรจุก๊าซจากสถานที่ตั้งเดิมไปยังสถานที่ตั้งแห่งใหม่ที่เหมาะสมและปลอดภัยกว่า โดยไม่เพิ่มปริมาณ

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารซึ่งไม่ใช่กรณีต้องห้ามดังกล่าว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

พื้นที่บริเวณที่ 1 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 20 เมตร เว้นแต่ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ความสูงของอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนั้น

พื้นที่บริเวณที่ 2 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร

พื้นที่บริเวณที่ 6 ให้มีได้เฉพาะอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร เว้นแต่โครงสร้างที่จำเป็นของกิจการสาธารณูปโภคของรัฐหรือกิจการสาธารณูปโภคที่ได้รับสัมปทานจากรัฐ ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าความสูงของพื้นที่เป็นปัจจัยสำคัญทางวิศวกรรมที่มีผลต่อการผลิตหรือการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ 14 คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและคณะรัฐมนตรี

การก่อสร้างต้องมีพื้นที่ว่างตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

พื้นที่บริเวณที่ 1 ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เว้นแต่ในเขตที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ หรือที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

พื้นที่บริเวณที่ 2 ถ้าเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารสาธารณะ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าอยู่ในเขตที่มีกฎกระทรวงออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

พื้นที่บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ถ้าเป็นอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด อาคารสำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารสาธารณะ ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ถ้าเป็นอาคารพาณิชย์ อาคารประเภทบ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

พื้นที่บริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8 ที่เป็นพื้นที่ที่ใช้ในการก่อสร้างงานระบบกำจัดขยะมูลฝอยแบบเตาเผาของเทศบาลนครภูเก็ต ให้มีพื้นที่ว่างตามที่เทศบาลนครภูเก็ตกำหนด

การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในพื้นที่ที่มีความลาดชันใน**บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6** และ**บริเวณที่ 8** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) **พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 6** ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึง ร้อยละ 35 ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก
- (2) **พื้นที่บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 8** ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 20 ถึง ร้อยละ 35 ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 90 ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก
- (3) **พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 6** ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 35 ถึง ร้อยละ 50 ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 120 ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 80 ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก
- (4) **พื้นที่บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 และบริเวณที่ 8** ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ 35 ถึง ร้อยละ 50 ให้มีได้เฉพาะอาคารประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 120 ตารางวา มีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน 80 ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก
- (5) พื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ 50 ขึ้นไป ห้ามก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารใดๆ การปรับระดับพื้นดินสำหรับพื้นที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ปรับระดับตามแนวนอนต่อแนวตั้งได้ในอัตราส่วนไม่เกิน 2:1 ส่วน และห้ามปรับระดับโดยการขุดดินหรือถมดิน ลึกหรือสูงเกิน 1 เมตร เว้นแต่เพื่อการก่อสร้างระบบฐานรากอาคารห้องใต้ดิน หรือบ่อเก็บน้ำใต้ดิน และการปรับระดับพื้นดิน การขุดดิน การถมดิน ต้องไม่ทำอันตรายต่อรากและลำต้นของต้นไม้เดี่ยวหรือไม้หมู่ที่ขึ้นอยู่ตามธรรมชาติ ที่มีขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้นตรงที่สูง 1.30 เมตร ตั้งแต่ 50 เซนติเมตรขึ้นไป และมีให้เคลื่อนย้ายหรือทำลายหินดานทั้งที่อยู่ใต้พื้นดินระดับพื้นดิน หรือโผล่เหนือพื้นดิน

การวัดความสูงของอาคารในพื้นที่**บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 บริเวณที่ 3 บริเวณที่ 4 บริเวณที่ 5 บริเวณที่ 6 และบริเวณที่ 8** ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ไม่มีการปรับระดับพื้นดินหรือมีการปรับระดับพื้นดินต่ำกว่าถนนสาธารณะในบริเวณที่ก่อสร้าง ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ในกรณีที่มีการปรับระดับพื้นดินเท่ากับถนนสาธารณะหรือสูงกว่าถนนสาธารณะ ให้วัดจากระดับถนนสาธารณะ
- (2) กรณีมีห้องใต้ดินซึ่งระดับเป็นลบ ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างเช่นเดียวกับกรณี (1)
- (3) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารหลังนั้น

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับตามวรรคหนึ่งขึ้นไปในแนวตั้งถึงส่วนที่สูงสุดของอาคาร สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

บริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 9 ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้

- (1) การทำเหมืองแร่
- (2) การขนส่งหรือลำเลียงวัตถุอันตรายโดยใช้ระบบท่อขนส่ง เว้นแต่ในบริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ และประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะภูเก็ต
- (3) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินและแหล่งน้ำในชุมชนเมืองต้นเขินหรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ
- (4) การกระทำการใดๆ ที่เป็นการเปลี่ยนสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ ป่าชายเลน และแหล่งหญ้าทะเล เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) การดำเนินการของทางราชการเพื่อการวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู การเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตามข้อ 14
 - (ข) การดำเนินการของทางราชการในพื้นที่ป่าชายเลนเสื่อมโทรมที่ได้รับการผ่อนผันจากคณะรัฐมนตรีให้ใช้ประโยชน์ได้ ให้กระทำการ

3.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจ ไม่ปรากฏว่าทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนของรัฐ

3.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

ณ วันที่สำรวจ ไม่พบว่าที่ดินถูกรอนสิทธิจากบุคคลอื่นหรือที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด

3.5 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ณ วันสำรวจ พบว่ามีโครงการพัฒนาของรัฐที่ผลกระทบต่อทรัพย์สินดังนี้

โครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต



ปัจจุบันบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) ได้แต่งตั้งกลุ่มบริษัท PKAC เพื่อดำเนินการสำรวจและออกแบบโครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 12.5 ล้านคนต่อปีในปัจจุบัน เป็นไม่น้อยกว่า 18 ล้านคนต่อปี โดยโครงการดังกล่าวแบ่งการพัฒนาออกเป็น 3 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 ดำเนินการแล้วเสร็จด้วยงบลงทุนรวม 5,790 ล้านบาท เพื่อขยายขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 6.5 ล้านคน เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี โดย ทอท. ได้เปิดให้บริการอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศแห่งใหม่ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2559 และได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารผู้โดยสารหลังเดิมให้เป็นอาคารผู้โดยสารภายในประเทศแล้วเสร็จในเวลาต่อมา

ระยะที่ 2 ต่อเนื่องจากโครงการพัฒนาระยะที่ 1 เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 12.5 ล้านคน เป็น 18 ล้านคนต่อปี ขอบเขตของงานประกอบด้วย การก่อสร้างอาคารจอดรถรองรับยานพาหนะประมาณ 1,500 คัน บริเวณด้านหน้าอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ การขยายพื้นที่อาคารผู้โดยสารภายในประเทศ การขยายลานจอดรถอากาศยาน การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และการก่อสร้างทางเชื่อมยกระดับจากสถานีรถไฟฟ้ารางเดี่ยวเข้ามายังท่าอากาศยานภูเก็ต

ระยะที่ 3 เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 18 ล้านคน เป็น 25 ล้านคนต่อปี โดยจะดำเนินการคู่ขนานไปกับระยะที่ 2 ขอบเขตของงานประกอบด้วย การก่อสร้างทางขัปนด้านทิศเหนือ การก่อสร้างสถานีดับเพลิงด้านทิศเหนือ การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ และการขยายพื้นที่ห้องโถงผู้โดยสารขาออกเทียบเครื่องบินทางทิศเหนือของอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ

ความคืบหน้าปัจจุบัน

ในปี 2567 ท่าอากาศยานภูเก็ตมีเที่ยวบินรวมทั้งสิ้น 98,711 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.97 เมื่อเทียบกับปี 2566 แบ่งเป็นเที่ยวบินระหว่างประเทศ 53,378 เที่ยวบิน และเที่ยวบินภายในประเทศ 45,333 เที่ยวบิน โดยมีปริมาณ

ผู้โดยสารรวม 16.40 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.94 เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งเกินขีดความสามารถในการรองรับตามการออกแบบปัจจุบันที่ 12.5 ล้านคนต่อปี ทอท. จึงได้เตรียมงบประมาณเพื่อว่าจ้างศึกษาและออกแบบโครงการพัฒนาระยะที่ 2 วงเงินลงทุนประมาณ 6,200 ล้านบาท โดยเสนอต่อสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์) พิจารณานุมัติ และนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) เพื่อให้ความเห็นชอบ ก่อนเร่งดำเนินการประมูลหาผู้รับจ้าง และคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2570

โครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง



โครงการทางพิเศษจังหวัดภูเก็ต ระยะที่ 1 มีจุดเริ่มต้นบริเวณถนนพระเมตตา ตำบลป่าตอง อำเภอกะทู้ และสิ้นสุดในพื้นที่ตำบลกะทู้ อำเภอกะทู้ จังหวัดภูเก็ต รวมระยะทางประมาณ 3.98 กิโลเมตร แนวเส้นทางผ่านพื้นที่ภูเขาระหว่างกะทู้และป่าตอง ซึ่งเป็นเส้นทางหลักที่มีปัญหาการจราจรติดขัดและอุบัติเหตุสูงที่สุดแห่งหนึ่งของจังหวัด การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เป็นหน่วยงานรับผิดชอบการดำเนินโครงการ โดยโครงการแบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 ช่วงกะทู้-ป่าตอง ระยะทาง 3.98 กิโลเมตร วงเงินลงทุนรวมประมาณ 16,757 ล้านบาท เป็นทางพิเศษขนาด 4 ช่องจราจร มีทางขึ้น-ลง 2 แห่ง และด่านเก็บค่าผ่านทาง 1 ด่าน บริเวณตำบลกะทู้ เนื่องจากแนวเส้นทางผ่านพื้นที่ภูเขาสูงชัน จึงได้ออกแบบเป็นอุโมงค์คู่ อุโมงค์ละ 2 ช่องจราจร

ระยะที่ 2 ช่วงเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ ระยะทางประมาณ 30.26 กิโลเมตร เป็นทางพิเศษขนาด 4 ช่องจราจร รองรับการขยายช่องจราจรในอนาคต โดยช่วงที่ผ่านพื้นที่เขากมลาซึ่งเป็นภูเขาสูงชันจะออกแบบเป็นอุโมงค์คู่ และช่วงที่ผ่านพื้นที่เมืองกะทู้จะออกแบบเป็นทางยกระดับขนาด 4 ช่องจราจร

คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติเมื่อเดือนสิงหาคม 2568 ให้ทบทวนรูปแบบการลงทุนของระยะที่ 1 จากเดิมที่เป็นรูปแบบ PPP Net Cost เป็นให้ กทพ. ดำเนินโครงการเองโดยจ้างออกแบบควบคุมการก่อสร้าง (Design and Build) พร้อมอนุมัติให้ กทพ. กู้เงินจำนวน 10,964.77 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ

ความคืบหน้าปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการอยู่ในขั้นตอนเตรียมการจัดซื้อจัดจ้าง กระทรวงคมนาคมยืนยันเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2568 ว่า จะเดินหน้าโครงการตามแผนเดิม ไม่มีการชะลอหรือยกเลิก โดยคาดว่าจะสามารถเปิดขายซองประกวดราคา และเปิดซองได้ภายในปี 2569 และเริ่มการก่อสร้างได้ในปี 2569 มีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2573 ทั้งนี้ กระทรวงคมนาคมอยู่ระหว่างพิจารณาการยกเว้นค่าผ่านทางในช่วงอุโมงค์ เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชนและนักท่องเที่ยว

โครงการรถไฟฟ้ารางเบา (LRT) จังหวัดภูเก็ต



โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต ระยะที่ 1 มีแนวเส้นทางตามแนวเหนือ-ใต้ของเกาะภูเก็ต โดยเริ่มต้นจากท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ตำบลไม้ขาว อำเภอถลาง ผ่านพื้นที่สำคัญตามแนวถนนเทพกระษัตรี (ทางหลวงหมายเลข 402) ได้แก่ อำเภอถลาง อนุสาวรีย์วีรสตรี สถานีขนส่งผู้โดยสารภูเก็ต และเขตเทศบาลเมืองภูเก็ต ก่อนสิ้นสุดที่บริเวณห้าแยกฉลอง อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต รวมระยะทางทั้งสิ้น 42.0 กิโลเมตร การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นหน่วยงานหลักรับผิดชอบการดำเนินโครงการ โดยโครงการแบ่งการพัฒนาออกเป็น 2 ระยะ ดังนี้

ระยะที่ 1 ครอบคลุมเส้นทางจากท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ตถึงห้าแยกฉลอง ระยะทาง 42.0 กิโลเมตร ประกอบด้วย 21 สถานี แบ่งเป็นสถานีระดับพื้นดิน 19 สถานี สถานียกระดับ 1 สถานี บริเวณท่าอากาศยาน และสถานีใต้ดิน 1 สถานี บริเวณอำเภอถลาง โดยรูปแบบโครงสร้างเป็นทางวิ่งระดับพื้นดินเป็นหลัก มีบางช่วงเป็นโครงสร้างยกระดับและอุโมงค์ใต้ดินระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร

ระยะที่ 2 ครอบคลุมเส้นทางจากบ้านท่าปุ่นถึงบ้านเมืองใหม่ ระยะทาง 11.1 กิโลเมตร จำนวน 3 สถานี เมื่อรวมทั้ง 2 ระยะ โครงการมีระยะทางรวม 58.8 กิโลเมตร และจำนวนสถานีทั้งหมด 24 สถานี

ระบบรถไฟฟ้าที่ใช้เป็นประเภท Low Floor Tram มีระบบจ่ายไฟฟ้าเหนือศีรษะ (Overhead Contact Line) และระบบเบตเตอร์สำหรับวิ่งในระยั้งสั้น โครงการมีผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ (EIRR) ร้อยละ 13.11 และผลตอบแทนทางการเงิน (FIRR) ร้อยละ 2.34 โดยคาดการณ์ปริมาณผู้โดยสาร ณ ปีเปิดให้บริการที่ประมาณ 39,000 คน-เที่ยวต่อวัน

ความคืบหน้าปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการรถไฟฟ้ารางเบาภูเก็ตยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง กระทรวงคมนาคมยืนยันว่าโครงการไม่ได้ถูกยกเลิก แต่ได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานเป็นลำดับขั้น โดยให้ความสำคัญกับการแก้ไขปัญหาจราจรพื้นฐานก่อน ได้แก่ การก่อสร้างทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตองซึ่งเป็นคอขวดสำคัญของจังหวัด จากนั้นจึงจะเดินหน้าพัฒนาระบบรางในลำดับถัดไป ทั้งนี้ยังไม่มีประกาศกำหนดการก่อสร้างที่ชัดเจน

4.1 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

(%YoY)	ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2569					
	2567	2568			2569 (f)	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.9	2.4	1.2	2.5	2.8	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม ^{1/}	-0.3	4.9	1.4	8.1	9.9	3.5
ภาคเอกชน	-1.9	3.5	4.5	6.5	10.1	3.7
ภาครัฐ	4.5	8.9	-5.3	13.3	9.4	3.1
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.7	2.5	3.3	3.2	2.4
การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	-3.9	1.3	3.4	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	5.9	12.7	11.5	9.4	17.8	9.6
ปริมาณ ^{2/}	4.4	12.0	10.9	8.3	15.1	7.3
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	5.5	13.0	12.2	17.5	33.1	14.2
ปริมาณ ^{2/}	4.8	9.7	8.9	13.0	25.7	8.4
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	2.2	2.8	1.9	-0.3	2.1	1.0
เงินเฟ้อ	0.4	-0.1	-0.7	-0.5	-0.5	2.0 - 3.0

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2569 ขยายตัวร้อยละ 2.8 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ร้อยละ 0.7 (QoQ_SA)

- **ด้านการผลิต** ภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 1.2 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.6 ในไตรมาสก่อนหน้า ภาคนอกเกษตรขยายตัวร้อยละ 3.0 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.7 ตามการขยายตัวของสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาไฟฟ้า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง และสาขากิจกรรมทางการเงินและประกันภัย
- **ด้านการใช้จ่าย** การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 3.2 ต่อเนื่องจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวของการใช้จ่ายในทุกหมวด การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น และการส่งออกสินค้าและบริการ ขยายตัวเร่งขึ้น
- **การลงทุน** การลงทุนรวมขยายตัวสูงถึงร้อยละ 9.9 ซึ่งถือเป็นอัตราการขยายตัวที่สูงที่สุดในรอบ 44 ไตรมาส นับตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมา โดยเฉพาะการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 10.1 จากการลงทุนในหมวดเครื่องจักรเครื่องมือและยานพาหนะ ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 9.4
- **การส่งออก** การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 12.6 โดยหากแยกเฉพาะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวถึงร้อยละ 17.8 ทั้งนี้ ดุลการค้าขาดดุล 9,600 ล้านบาท เป็นการขาดดุลการค้าเป็นไตรมาสแรกในรอบ 14 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการนำเข้าทองคำสูงถึง 3 แสนล้านบาท อย่างไรก็ตาม หักมูลค่าการนำเข้าทองคำออกแล้วจะพบว่าไทยยังคงเกินดุลการค้า
- **ด้านเสถียรภาพ** อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 0.91 และหนี้สาธารณะ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 มีมูลค่า 12.68 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 66.38 ของ GDP ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.6

ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 3.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (101.6 พันล้านบาท) และเงินทุนสำรองระหว่างประเทศ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2569 อยู่ที่ 280.5 พันล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

การบริหารนโยบายเศรษฐกิจมหภาคในช่วงที่เหลือของปี 2569 ควรให้ความสำคัญกับ

- (1) มาตรการเพื่อบรรเทาผลกระทบที่เกิดจากสถานการณ์ ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความมั่นคงทางพลังงานเพื่อรองรับในกรณีที่ สถานการณ์ความขัดแย้งมีความยืดเยื้อ การดำเนินมาตรการ เฉพาะเจาะจงแบบมุ่งเป้า (Targeted) เพื่อดูแลผลกระทบต่อ ภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ จากการปรับขึ้นของต้นทุนพลังงาน การดูแลความเพียงพอของวัตถุดิบในภาคการผลิตเพื่อไม่ให้เกิด ปัญหาการขาดแคลนโดยเฉพาะกลุ่มสินค้าวัตถุดิบนำเข้าจาก ตะวันออกกลางในสัดส่วนสูง และการส่งเสริมการเปลี่ยนผ่าน ของพลังงานและการปรับตัวเข้าสู่สังคมคาร์บอนต่ำ
- (2) การขับเคลื่อนการลงทุนภาคเอกชน โดยให้ความสำคัญกับการอำนวยความสะดวกและการแก้ไขอุปสรรคในการลงทุน การพัฒนาระบบนิเวศให้เอื้อต่อการลงทุน และการสร้างประโยชน์ต่อการเนื่องจากการลงทุนจากต่างประเทศให้แก่ ผู้ประกอบการภายในประเทศ
- (3) การรักษาการขยายตัวของภาคการส่งออกให้เป็นไปอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการป้องกันและลดผลกระทบ จากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ การขยายความร่วมมือทางเศรษฐกิจและตลาดใหม่เพื่อกระจายความเสี่ยงและ ลดการพึ่งพาการส่งออกไปยังสหรัฐฯ การสร้างความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับมาตรการสำคัญของประเทศคู่ค้าที่จะมีผล บังคับใช้ในปี 2569 – 2570 การลดต้นทุนการผลิตและ ต้นทุนการดำเนินธุรกิจ
- (4) การรักษาแรงสนับสนุนของการใช้จ่ายภาครัฐควบคู่ไปกับการรักษา วินัยการเงินการคลัง โดยให้ความสำคัญกับการเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 ให้ไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 90.7 การจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2570 ให้สามารถบังคับใช้ได้ตามกำหนด การบริหารจัดการงบประมาณภายใต้พระราชก หนดให้อ านาจกระทรวงการคลังกู้เงิน เพื่อแก้ไขปัญหาผลกระทบจากสถานการณ์วิกฤตด้านพลังงานและ สร้างการเปลี่ยนผ่านด้านพลังงานของประเทศ พ.ศ. 2569 อย่างรัดกุม มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับเงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และการรักษาพื้นที่ทางการคลังให้เพียงพอสำหรับการรองรับ สถานการณ์ความไม่แน่นอนในอนาคต
- (5) การดูแลผลกระทบต่อภาคเกษตรจากการเพิ่มขึ้นของราคา วัตถุดิบทางการเกษตรและการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยให้ความสำคัญกับการเร่งจัดหาแหล่งนำเข้าอื่น ๆ และการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำเพื่อการเกษตร
- (6) การแก้ไขปัญหาด้านการเข้าถึงสินเชื่อของภาคธุรกิจและ ภาคครัวเรือน โดยให้ความสำคัญกับการลดแรงกดดันจาก สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในภาคครัวเรือน การให้ความ ช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ภาคธุรกิจ SMEs ที่มีศักยภาพแต่ ประสบปัญหาด้านการเข้าถึงสภาพคล่อง การเร่งดำเนินการตาม แนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนอย่างเป็นรูปธรรมและยั่งยืน ในระยะต่อไป และการสร้างความตระหนักรู้ทางการเงิน โดยเฉพาะทัศนคติในการวางแผนการใช้จ่ายเพื่อป้องกันการก่อหนี้ เกินตัว ควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยงเพื่อรองรับเหตุฉุกเฉิน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 กำลังจะเป็นอีกหนึ่งปีที่เศรษฐกิจไทยต้องเผชิญแรงปะทะจากรอบด้าน ทั้งแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว การดำเนินนโยบายกีดกันทางการค้าของประเทศมหาอำนาจ ตลอดจนความเปราะบางเชิงโครงสร้างภายในประเทศ ในขณะที่สถานการณ์ทางการเมืองยังมีความไม่แน่นอน โดยนับต่อเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความเร็วในการจัดตั้งรัฐบาลและความต่อเนื่องในการดำเนินนโยบาย ปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลให้เศรษฐกิจไทยในปี 2569 เป็นปีของการประคองตัวมากกว่าจะเป็นปีของการเติบโตแบบเร่งตัว โดยวิจัยกรุงศรีคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2569 จะเติบโตเพียง 2.0% ชะลอลงจากปี 2568 ที่ขยายตัว 2.4% เนื่องจากเครื่องยนต์สำคัญหลายด้านมีแนวโน้มแผ่วลง แม้ว่าการท่องเที่ยวและการลงทุนภาคเอกชนยังมีโอกาสเติบโต โดยทิศทางของปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจสำคัญมีดังนี้

ภาคท่องเที่ยวฟื้นตัวแต่ไม่เต็มศักยภาพ ภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นความหวังที่จะช่วยพยุงเศรษฐกิจไทย โดยในปี 2569 คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.5 ล้านคน เพิ่มขึ้นจากราว 33.0 ล้านคนในปี 2568 โดยเครื่องชี้ที่สะท้อนการฟื้นตัว ได้แก่ จำนวนเที่ยวบินเข้าสู่ไทยในช่วงฤดูหนาว 2568/2569 (ช่วงวันที่ 26 ตุลาคม 2568 – 28 มีนาคม 2569) ที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งมีการขยายเส้นทางการบินใหม่ๆ จากทั้งจีนและอินเดีย อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวยังค่อนข้างช้า โดยเฉพาะตลาดจีนซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของไทย เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัยและการแข่งขันที่รุนแรงจากแหล่งท่องเที่ยวอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชีย ปัจจัยเหล่านี้ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 มีแนวโน้มต่ำกว่าระดับก่อนโควิดที่ราว 40 ล้านคนเมื่อปี 2562 สะท้อนการฟื้นตัวที่ยังไม่กลับสู่ศักยภาพเดิมและความท้าทายจากโครงสร้างตลาดท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไปหลังโควิด

การลงทุนภาคเอกชนแผ่วแต่คาดว่าจะรักษาแรงส่งได้ แม้ภาคธุรกิจเผชิญแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูง รวมถึงอุปสงค์ในประเทศที่ฟื้นช้า แต่การลงทุนภาคเอกชนยังมีสัญญาณเชิงบวกอยู่บ้างจากความเชื่อมั่นที่มีแนวโน้มฟื้นตัวหากรัฐบาลชุดใหม่สามารถจัดตั้งได้เร็วและดำเนินนโยบายสนับสนุนการลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมฯ จาก BOI ซึ่งมีมูลค่าสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในปี 2568 นำโดย FDI ที่อาจไหลเข้าประเทศโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมดิจิทัล ยานยนต์ไฟฟ้า และพลังงานหมุนเวียน เมื่อประกอบกับการผลักดันผ่านกลไก Thailand FastPass ของ BOI คาดว่า จะช่วยเร่งให้โครงการที่ได้รับการส่งเสริมฯ เดินหน้าลงทุนได้เร็วขึ้น นอกจากนี้ กระแสการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ยังคงเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งไทยมีโอกาสได้รับอานิสงส์จากโครงสร้างพื้นฐานและซัพพลายเชนที่เข้มแข็ง ดังนั้น ในปี 2569 การลงทุนภาคเอกชนจึงมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ภาคส่งออก คาดว่าจะชะลอตัวลงจากผลกระทบของมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ เต็มปี แม้มีแรงหนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อยู่บ้าง โดยภาคส่งออกเคยได้แรงหนุนชั่วคราวในปี 2568 จากการเร่งสั่งซื้อสินค้าก่อนมาตรการภาษีนำเข้าใหม่จะมีผลบังคับใช้ (Front-loading) แต่ในปี 2569 การส่งออกสินค้าของไทยจะได้รับผลกระทบตลอดทั้งปีจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูง ขณะเดียวกันองค์การการค้าโลก (WTO) ประเมินว่าปริมาณการค้าโลกปี 2569 จะชะลอตัวลง โดยขยายตัวเพียง 0.5% จากที่เคยขยายตัว 2.4% ในปี 2568 ซึ่งสะท้อนอุปสงค์ในตลาดโลกที่อ่อนแอลง อย่างไรก็ตาม วัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และความต้องการสินค้าในกลุ่มเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) คาดว่า จะช่วยบรรเทาผลกระทบได้บางส่วน ด้วยเหตุนี้ วิจัยกรุงศรีคาดการณ์ว่าการส่งออกไทยในปี 2569 มีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยที่ -0.4% หลังจากเติบโตสูงเกินคาดที่ 12.7% ในปี 2568

การบริโภคภาคเอกชนเผชิญข้อจำกัดจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง การบริโภคภาคเอกชนซึ่งเคยเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยหลังการฟื้นตัวจากโควิด มีแนวโน้มเติบโตในอัตราชะลอลงสู่ระดับ 2.2% ท่ามกลางระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังคงสูงกว่า 80% ของ GDP ประกอบกับรายได้ของครัวเรือนส่วนใหญ่หลังโควิดยังเติบโตช้ากว่าค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น ขณะที่รายได้เกษตรกรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่วนการจ้างงานอาจได้รับผลกระทบจากความอ่อนแอของภาคส่งออก นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายในช่วงที่ผ่านมา อาทิ โครงการแจกเงินเหิน (หรือโครงการดิจิทัลวอลเล็ตเดิม) โครงการคนละครึ่ง พลัส และโครงการเที่ยวดีมีคืน เป็นมาตรการที่เน้นการกระตุ้นระยะสั้น ซึ่งเมื่อหมดแรงส่งจากมาตรการดังกล่าวครัวเรือนจึงจำเป็นต้องกลับมาพึ่งพารายได้ปกติ ซึ่งยังเติบโตช้าและไม่แข็งแรงพอจะหนุนการใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง การบริโภคภาคเอกชนในปี 2569 จึงมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง อย่างไรก็ตาม หากรัฐบาลสามารถผลักดันมาตรการกระตุ้นการใช้จ่าย อาจช่วยพยุงการบริโภคได้ในช่วงครึ่งหลังของปี 2569

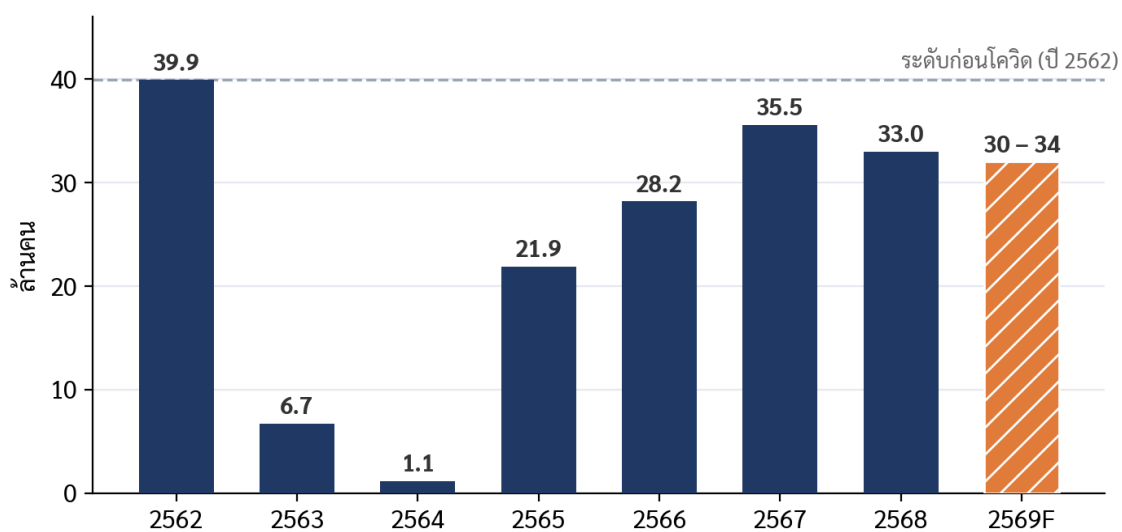
ข้อจำกัดทางการคลังอาจส่งผลให้การใช้จ่ายภาครัฐชะลอ แม้ผลการเลือกตั้งทั่วไปในวันที่ 8 กุมภาพันธ์ สร้างความหวังเกี่ยวกับการผลักดันนโยบายเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การใช้จ่ายภาครัฐยังมีแนวโน้มเติบโตชะลอลง สะท้อนจากแผนลดการขาดดุลงบประมาณ จาก 4.5% ของ GDP ในปีงบประมาณ 2568 เหลือ 4.4% ในปีงบประมาณ 2569 และ 3.9% ในปีงบประมาณ 2570 ในขณะที่บกลางของรัฐบาลของปีงบประมาณ 2569 มีเงินคงเหลือเพียงราว 3 หมื่นล้านบาท ซึ่งจะจำกัดการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจต่างๆ เช่น มาตรการ “คนละครึ่ง พลัส” ซึ่งรอบที่ผ่านมาใช้งบราว 4.4 หมื่นล้านบาท นอกจากนี้ การใช้จ่ายภาครัฐยังมีความเสี่ยงจากการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณปี 2570 ที่อาจล่าช้า และกระทบการเบิกจ่ายได้ในไตรมาสสุดท้ายของปี

สำหรับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเป็น 0.2% ในปี 2569 จากที่ติดลบ -0.1% ในปี 2568 โดยอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มจะเริ่มกลับเข้าสู่แดนบวกได้ในช่วงกลางปี 2569 แต่ยังคงต่ำกว่ากรอบเป้าหมายของธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากคาดว่าราคาน้ำมันดิบดูไบในตลาดโลกโดยเฉลี่ยจะลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน ขณะเดียวกันรัฐบาลมีแนวโน้มจะคงมาตรการบรรเทาค่าครองชีพด้านพลังงานต่อเนื่อง ซึ่งช่วยจำกัดแรงกดดันด้านราคาโดยตรง ทั้งนี้ ในเดือนกุมภาพันธ์ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้ปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเร็วกว่าตลาดคาดการณ์ได้เศรษฐกิจที่โตต่ำ เงินเฟ้อที่ชะลอตัว และสภาพคล่องที่ตึงตัวจากการหดตัวของสินเชื่อ วิจัยกรุงศรีประเมินว่า ดอกเบี้ยนโยบายจะคงอยู่ที่ 1.00% ตลอดช่วงที่เหลือของปี ซึ่งเป็นระดับที่ กนง. ระบุว่าผ่อนคลายเพียงพอและให้ความสำคัญกับพื้นที่ของนโยบายการเงินที่มีอยู่จำกัด

4.2 ภาพรวมการท่องเที่ยวไทย

ภาคการท่องเที่ยวไทยในปี 2569 ยังคงเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยในไตรมาสแรกของปี 2569 ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวม 9.31 ล้านคน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ที่มีจำนวน 9.55 ล้านคน พบว่าปรับตัวลดลงร้อยละ 2.51 สะท้อนให้เห็นว่าอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวและความไม่แน่นอนด้านภูมิรัฐศาสตร์ โดยตลาดหลักยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวจีน 1.49 ล้านคน รองลงมาได้แก่ มาเลเซีย 9.6 แสนคน รัสเซีย 7.26 แสนคน อินเดีย 6.26 แสนคน และเกาหลีใต้ 4.12 แสนคน ขณะที่ตลาดระยะไกล อาทิ สหราชอาณาจักร เยอรมนี สหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น ยังคงเป็นกลุ่มสำคัญในการสร้างรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อทริปในระดับสูง

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทย ปี 2562 – 2569F



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และประมาณการของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.)

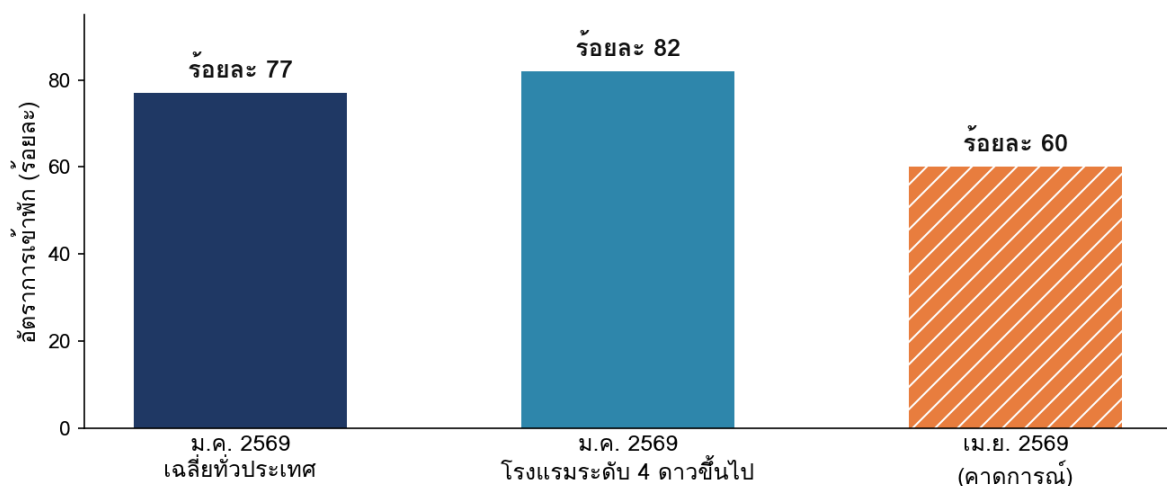
การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้ปรับคาดการณ์เป้าหมายนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปี 2569 ใหม่ โดยคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 30–34 ล้านคน ลดลงร้อยละ 18 จากเป้าหมายเดิม ภายใต้สมมติฐานว่าสถานการณ์ความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลางจะคลี่คลายภายใน 1–3 เดือน โดยมีปัจจัยเสี่ยงหลัก ได้แก่ การชะลอตัวของตลาดตะวันออกกลาง ยุโรป และอเมริกา รวมถึงข้อจำกัดด้านเส้นทางบินและความผันผวนของราคาน้ำมันโลก ทั้งนี้ภาพรวมอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะสร้างรายได้รวมประมาณ 2.58 ล้านล้านบาท ภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีตลาดอาเซียน ยุโรป และตะวันออกกลางเข้ามามีบทบาทสำคัญในการทดแทนตลาดจีนที่ยังไม่กลับสู่ระดับเดิม ในมิติทางเศรษฐกิจ พบว่าแนวโน้มรายได้จากการท่องเที่ยวขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว สะท้อนถึงพฤติกรรมค่าใช้จ่ายที่มีความระมัดระวังมากขึ้น และตอกย้ำความสำคัญของการยกระดับค่าใช้จ่ายต่อทริปควบคู่ไปกับการสร้างคุณภาพของประสบการณ์ท่องเที่ยว ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ "Value over Volume" ที่ ททท. นำมาใช้เป็นแนวทางหลักในการตลาดการท่องเที่ยวไทย โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและประสบการณ์ท่องเที่ยวคุณภาพสูง การสื่อสารภาพลักษณ์ด้านความคุ้มค่าและความปลอดภัย ตลอดจนการใช้เทคโนโลยีและแพลตฟอร์มดิจิทัลอย่างมีประสิทธิภาพ

4.3 ภาพรวมตลาดโรงแรมในประเทศไทย

จากผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการที่พักแรมประจำเดือนมกราคม 2569 ซึ่งจัดทำโดยสมาคมโรงแรมไทย (THA) ร่วมกับธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่าธุรกิจโรงแรมส่วนใหญ่ประเมินว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวมในปี 2569 มีแนวโน้มทรงตัวจากปี 2568 โดยเฉพาะในกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะสั้น (Short-haul) ไม่รวมตลาดจีน ขณะที่กลุ่มนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long-haul) ยังมีแนวโน้มขยายตัวเมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ทั้งนี้ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศในเดือนมกราคม 2569 อยู่ที่ร้อยละ 77 โดยโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไปมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 82

อย่างไรก็ตาม จากผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นฯ เดือนมีนาคม 2569 พบว่าธุรกิจโรงแรมเกือบร้อยละ 50 ประเมินว่าราคาห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) ในช่วงไตรมาสแรกปี 2569 จะลดลงจากปีที่แล้ว หลังจากที่เกิดวิกฤตการณ์ตะวันออกกลางส่งผลกระทบต่อภาคการเดินทางท่องเที่ยวต่อเนื่อง โดยคาดว่าอัตราการเข้าพักเดือนเมษายน 2569 จะอยู่ที่ร้อยละ 60 ต่ำกว่าปีก่อน

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในประเทศไทย ปี 2569



ที่มา: ผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการที่พักแรม โดยสมาคมโรงแรมไทย (THA) ร่วมกับธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

สำหรับสถิติล่าสุดจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 12 เมษายน 2569 มีจำนวน 10,363,660 คน ลดลงร้อยละ 2.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว สร้างรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณ 506,123 ล้านบาท

ความท้าทายที่ธุรกิจโรงแรมยังต้องเผชิญในปี 2569 ประกอบด้วย ความไม่แน่นอนของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ สถานการณ์ชายแดนไทย-กัมพูชาที่ยังยากจะยุติ รวมถึงเทรนด์การท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงเร็ว และจำนวนที่พักที่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้การแข่งขันในอุตสาหกรรมยังคงสูง

5.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุด หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาด และการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา” ซึ่งการใช้ที่ดินที่เหมาะสมเป็นประเภทพาณิชยกรรม ดังนั้นเมื่อพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ของที่ดินตามสภาพปัจจุบัน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันที่เป็นโรงแรม ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดแล้ว

5.2 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน วิธีการประเมินที่ใช้ และเป็นมาตรฐานที่ยอมรับกันโดยทั่วไปมี 3 วิธีดังนี้ :-

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าตลาด โดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงิน ตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดจากต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้น ๆ

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินใด ๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่ประมาณการว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต หลักการในการ “ประมาณการ” นั้นคือการที่นักลงทุนรับรู้ถึงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้จากทรัพย์สิน และมูลค่าของทรัพย์สิน ดังนั้นการที่จะประมาณการผลประโยชน์ของทรัพย์สินได้นั้น จะต้องมีการประมาณการกระแสเงินสดรับ และกระแสเงินสดจ่ายที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และเลือกใช้วิธีในการหาผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินราคา

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินที่ติดภาระการให้เช่าของโรงแรม ภายใต้ชื่อ “ศรีพันวา” ดังนั้นทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า 2 วิธี คือ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากเป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินโรงแรม สำหรับการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะไม่ถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่า เนื่องจากมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบ ตลอดจนข้อจำกัดเกี่ยวกับข้อมูลที่จะต้องเป็นโรงแรมในระดับเดียวกัน

5.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นการกำหนดมูลค่าตลาด ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึงมูลค่าตลาดในส่วนของที่ดิน สำหรับในส่วนของอาคารจะเป็นการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน และหักด้วยค่าเสื่อมราคาอาคารก็จะได้ต้นทุนค่าก่อสร้างหลังหักค่าเสื่อมบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าที่ดิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมอาคารห้องพัก ที่ให้บริการในลักษณะโรงแรมประเภท 5 ดาว ภายใต้ชื่อ “โรงแรมศรีพันวา” ตั้งอยู่ถนนสายอำมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ดังนั้นผู้ประเมินมีความเห็นว่า ที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบจะเป็นที่ดินที่มีการเสนอขายหรือซื้อ-ขายของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูล	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอย อ่าวน้อย	ติดถนน วิเศษ	ติดถนนอาดามาส ใกล้กับโรงแรมแมริออทหาดในยาง
ระยะห่างจากถนน	ห่างจากถนนศักดิ์เดช ประมาณ 50 เมตร	ติดถนนวิเศษ	ติดถนนอาดามาส ใกล้กับโรงแรมแมริออท หาดในยาง
การใช้ประโยชน์ประโยชน์สูงสุดในที่ดิน	โครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	โครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม	โครงการที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่)	4.7110	4.5500	19.6560
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	22	40	170
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	วิวทะเล	ติดทะเล	ติดทะเล
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ถนนลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 6 เมตร
ระดับที่ดิน	ที่ลาดชันเชิงเขา	ที่ลาด	ที่ลาด
ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	(สีเหลือง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	(สีเหลือง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย , (สีเขียวอ่อน) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	(สีเหลือง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย , (สีเขียวอ่อน) ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	-	43,330,443	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	47,110,000	-	45,000,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย	เมษายน 2568	พฤศจิกายน 2568	มิถุนายน 2569
หมายเหตุ	-	-	-

จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ ในบริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สิน เมื่อนำมาเปรียบเทียบและพิจารณาปรับค่าความแตกต่าง สำหรับที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม ในด้านทำเลที่ตั้ง สภาพการใช้ประโยชน์ ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ตลอดจนระยะเวลาการซื้อ-ขาย และราคาเสนอขายของทรัพย์สินที่นำมาพิจารณาโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าขนาดเนื้อที่ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา จะมีมูลค่าเท่ากับ 287,945,500 บาท (สองร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน) หรือไร่ละ 47,000,000 บาท (ดูตารางที่ 1 ประกอบ)

ตารางที่ 1

ตารางที่ 1 : การวิเคราะห์และปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	แปลงเปรียบเทียบ 1	แปลงเปรียบเทียบ 7	แปลงเปรียบเทียบ 9	ปรับแก้
ลักษณะทรัพย์สิน ขนาดที่ดิน (ไร่) ระดับพื้นดิน ปีที่ขายเสนอขาย ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่) ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)	ทรัพย์สินที่ประเมิน 0.13 - 10.9125 ระดับพื้นดิน ปีที่ขายเสนอขาย ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่) ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่) ปรับราคาเสนอขาย/ราคาซื้อขาย ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ไร่)	แปลงเปรียบเทียบ 1 ที่ดินว่างเปล่า 4.7110 ที่ลาดเชิงเขา เมษายน 2568 47,110,000 44,754,500	แปลงเปรียบเทียบ 7 ที่ดินว่างเปล่า 4.5500 ที่ลาด พฤศจิกายน 2568 43,330,443 43,330,443	แปลงเปรียบเทียบ 9 ที่ดินว่างเปล่า 19.656 ที่ลาด มิถุนายน 2569 45,000,000 42,750,000	ปรับแก้
รายละเอียดตัวแปร		ปรับแก้	ปรับแก้	ปรับแก้	ปรับแก้
ทำเลที่ตั้ง ที่ตั้งทรัพย์สิน	ที่ดินนภายในโครงการศรีพันวา ภูเก็ต	ชอยอ่าวน้อย 0%	ที่ดินนวิเศษ -5%	ที่ดินนอตามาส ใกล้กับโรงแรมเรือทหาดไมยาง -5%	ปรับแก้
ระยะห่างจากถนนสายหลัก การไปรษณีย์สูงสุดที่ดิน สภาพถนนผ่านหน้าแปลงที่ดิน สาธารณูปโภคภายในที่ดิน	ห่างจากถนนศักดิ์สิทธิ์ ประมาณ 150 ม. โครงการที่อยู่อาศัย,พาณิชย์กรรม ถนนลาดยาง กว้าง 6 เมตร มีการพัฒนาที่ดินจนครบถ้วน	0%	ที่ดินนวิเศษ โครงการที่อยู่อาศัย,พาณิชย์กรรม ถนนลาดยาง กว้าง 15 เมตร ยังเป็นที่ดินว่างเปล่ายังไม่มีการพัฒนา 15%	ห่างจากถนน พทกษี-นโยง ประมาณ 2.3 กิโลเมตร โครงการที่อยู่อาศัย,พาณิชย์กรรม ถนนลาดยาง กว้าง 6 เมตร ยังเป็นที่ดินว่างเปล่ายังไม่มีการพัฒนา 15%	5% 10% 0% 0% 15%
รวม		10%			30%
สภาพ ขนาดแปลงที่ดิน (ไร่) รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดินที่ดิน ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	0.13 - 10.9125 รูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม 10-85 เมตร วิวทะเล	0% 0% 0% 0%	4.555 สี่เหลี่ยมผืนผ้า 40 เมตร ติดทะเล	19.656 หลายเหลี่ยม 170 เมตร ติดทะเล	5% 0% -5% -5%
รวม		0%			-5%
ข้อจำกัดตามกฎหมาย ข้อจำกัดด้านผังเมือง	(สิ่งเลื่อง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	0%	(สิ่งเลื่อง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย , (สิ่งเลื่อง) ที่ดินประเภทที่ โล่งเพื่อชนบทและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	(สิ่งเลื่อง) ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย , (สิ่งเลื่อง) ที่ดินประเภทที่ โล่งเพื่อชนบทและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม	15% 0%
กฎหมายควบคุมอาคาร	ข้อจำกัดทั่วไปไม่มีข้อจำกัดเฉพาะพื้นที่	0%	ข้อจำกัดทั่วไปไม่มีข้อจำกัดเฉพาะพื้นที่	ข้อจำกัดทั่วไปไม่มีข้อจำกัดเฉพาะพื้นที่	0%
ลักษณะของเอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์ใน การถูกรอสิทธิในที่ดิน	น.ส.3 ก. ไม่มี	-10% 0%	โฉนด ไม่มี	โฉนด ไม่มี	-10% 0%
รวม		-10%			5%
รวมตัวแปรทั้งหมดหลังปรับแก้	100%		-5% 35%	30% 30%	
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก มูลค่าที่ดินหลังเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือประมาณ คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม	46,743,947 บาทต่อไร่ 47,000,000 บาทต่อไร่ 287,945,500 บาท				

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมส่วนปรับปรุงทั้งหมดเป็นการประมาณการตามสภาพจริง ในขณะสำรวจ และบริษัทฯ ได้รับแบบแปลนอาคารจากกองทุนฯ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการสำรวจอาคารและสิ่ง ปลูกสร้างและอ้างอิงพื้นที่ก่อสร้างอาคารจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ ซึ่งบริษัทฯ ใช้เป็นข้อมูลในการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง พร้อมทั้งได้พิจารณาประกอบกับหลักวิชาการ ออกแบบโครงสร้างมาทำการพิจารณาเปรียบเทียบ และประยุกต์เข้ากับอาคารที่ทำการประเมินมูลค่า โดย ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารได้มาจากการสอบถามและการประมาณการจากต้นทุนของ ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างที่สร้างโรงแรมในปัจจุบัน ตลอดจนอ้างอิงจากต้นทุนค่าก่อสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่า ทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566 - 2567 เพื่อนำมาพิจารณาประกอบกัน โดยคำนึงถึงสภาพของทรัพย์สิน รูปแบบอาคารและคุณภาพของการก่อสร้าง วัสดุก่อสร้างที่ใช้เพื่อปรับใช้ให้เหมาะสมกับการประเมินในครั้งนี้

รายละเอียด	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ค่าก่อสร้าง ใหม่ (บาท/ ตร.ม.)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ค่าเสื่อม ราคา (บาท)	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ (บาท)
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 อาคารโรงแรม 3 ชั้น (Habita)							
อาคาร A							
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรม	2,023.00	34,000	68,782,000	11	12%	8,253,840	60,528,160
งานตกแต่งภายใน	1,273.50	22,000	28,017,000	11	37%	10,272,900	17,744,100
รวม			96,799,000			18,526,740	78,272,260
อาคาร B							
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรม	1,944.40	35,000	68,054,000	11	12%	8,166,480	59,887,520
งานตกแต่งภายใน	1,096.00	25,000	27,400,000	11	37%	10,046,667	17,353,333
รวม			95,454,000			18,213,147	77,240,853
งานระบบประกอบอาคาร							
งานระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร		هما	50,400,000	11	37%	18,480,000	31,920,000
งานระบบปรับอากาศ		هما	10,000,000	11	37%	3,666,667	6,333,333
งานระบบประปา และระบบดับเพลิง		هما	9,500,000	11	37%	3,483,333	6,016,667
งานระบบลิฟท์		هما	2,900,000	11	37%	1,063,333	1,836,667
รวม			72,800,000			26,693,333	46,106,667
ส่วนปรับปรุงอื่นๆ							
อาคาร Hot Box	126.00	31,500	3,969,000	11	12%	476,280	3,492,720
พื้นที่สระว่ายน้ำส่วนกลาง	848.92	35,700	30,306,444	11	12%	3,636,773	26,669,671
งานปรับปรุงภูมิทัศน์และงานอื่นๆ		هما	16,800,000	11	37%	6,160,000	10,640,000
งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์		هما	29,300,000	11	37%	10,743,333	18,556,667
รวม			80,375,444			21,016,387	59,359,057
รวมอาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น (Habita)			345,428,444			84,449,607	260,978,837

รายละเอียด	พื้นที่ (ตาราง เมตร)	ค่าก่อสร้าง ใหม่ (บาท/ ตร.ม.)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่า เสื่อม (%)	ค่าเสื่อม ราคา (บาท)	ต้นทุน ทดแทน สุทธิ (บาท)
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 อาคารวิลล่าแบบ 5 ห้องนอน (X-29)							
งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรม	1,570.94	26,000	40,844,440	16	22%	8,985,777	31,858,663
งานระบบอาคาร	1,570.94	6,000	9,425,640	16	53%	5,027,008	4,398,632
งานตกแต่งภายใน และเฟอร์นิเจอร์	1,570.94	13,000	20,422,220	16	53%	10,891,851	11,572,591
รวมอาคารวิลล่าแบบ 5 ห้องนอน (X-29)			70,692,300			24,904,635	45,787,665
รวมทั้งหมด			416,120,744			109,354,242	306,766,502

สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน

ดังนั้น ผลจากการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งเป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) นั้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันประเมิน (บาท)
มูลค่าที่ดิน	287,945,500
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง งานระบบอาคาร และอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์	306,766,502
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทน	594,712,002
หรือประมาณ	595,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

โดยทั่วไปการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้นั้นจะมีวิธีการคิดอยู่ 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้จะขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคตของทรัพย์สินว่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างไร ถ้ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือค่อนข้างมีเสถียรภาพจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่ารายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงมากตามสภาวะของตลาดก็จะใช้วิธีวิเคราะห์จากกระแสเงินสด

สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการกำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า โดยถือเสมือนว่ามีการบริหารกิจการในลักษณะของโรงแรม ภายใต้ชื่อ “ศรีพินา” ผู้ประเมินได้เลือกใช้วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ เนื่องจากทรัพย์สินสามารถสร้างรายได้ (Income Producing Property) จากการขายห้องพัก ซึ่งระดับราคาเช่าจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดที่มีการเปลี่ยนแปลง การประเมินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับที่เป็นรายได้จากค่าเช่าหรือรายได้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หักด้วยอัตราว่างและกระแสเงินสดจ่าย ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อที่จะหากระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในอนาคต อย่างไรก็ตามในการกำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่าของทรัพย์สินนั้น บริษัทฯจะพิจารณารายได้จากค่าเช่าที่ได้รับในแต่ละปีตามรายละเอียดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาเช่า และบริษัทฯจะคำนวณรายได้ในแต่ละปีโดยคิดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Present Value) ในแต่ละปีด้วยอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Rate) ซึ่งผลรวมทั้งหมดของมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เกิดขึ้น (NPV) จะเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากรายได้ ผู้ประเมินได้ทำการตั้งสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

- 1) ณ วันที่สำรวจ ผู้ประเมินได้รับแบบแปลนของอาคาร และรายการประกอบแบบ ตลอดจนผังของอาคารแต่ละชั้น ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ผู้ประเมินได้ยึดตามแบบแปลนและผังของอาคารเป็นเกณฑ์ ประกอบกับการสำรวจจากสภาพจริงของอาคารไม่พบว่ามีแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากแบบและผังอาคารที่ได้รับ
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับรายละเอียดเกี่ยวกับผลประกอบการย้อนหลังของโรงแรมย้อนหลังตั้งแต่ปี 2023-2026 ประมาณ 4 ปี ซึ่งเมื่อนำข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างดังกล่าวมาพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลในตลาด พบว่าไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวน่าจะเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง ดังนั้นในการประมาณการเกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่าย ผู้ประเมินจึงได้พิจารณาจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลัง 4 ปี เป็นเกณฑ์
- 3) ณ วันที่สำรวจ จำนวนห้องพักที่สามารถให้บริการได้ในแต่ละวันมีจำนวน 31 ห้อง แบ่งเป็นห้องแบบวิลล่า (5 ห้องนอน) จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse จำนวน 30 ห้อง ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้จึงคิดที่ 31 ห้อง

อัตราคิดลด

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ประกอบด้วยห้องพัก และการให้บริการอื่น ๆ ตามมาตรฐาน ผู้ประเมินได้ใช้วิธีอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง + ความเสี่ยงของกิจการนั้น (Risk Free + Risk Premium) เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์ โดยวิธีนี้เป็นการพิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง เช่น ผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งในที่นี้กำหนดผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวอายุ 15 - 30 ปี ที่ประมาณ 2.81% - 3.46% ในขณะที่ผลตอบแทนจากการลงทุนที่นักลงทุนต้องการเพิ่มในทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงอยู่ที่ประมาณ 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้สำหรับค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา เท่ากับ 8% และอัตราคิดลดที่ใช้สำหรับทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เท่ากับ 9%

อัตราผลตอบแทนการลงทุน

ในการกำหนดอัตราผลตอบแทนของการลงทุนจะเป็นการพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่าง รายได้รายปีของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เพื่อหารายได้สุทธิกับราคาซื้อขายที่เกิดขึ้น ณ ช่วงเวลาเดียวกัน ดังนั้น จากการสำรวจและวิเคราะห์อัตราส่วนระหว่างรายได้ที่รับจากการลงทุนกับราคาซื้อขายทรัพย์สิน จะได้อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ 7% - 9% เมื่อพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้ดังกล่าว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนสำหรับทรัพย์สินในลักษณะดังกล่าว ในสภาวะปัจจุบันจะอยู่ที่ประมาณ 8%

การประเมินมูลค่าโรงแรมศรีพันวา สามารถสรุปสมมติฐานในการคำนวณดังนี้

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
จำนวนห้องพัก	31 ห้อง	แบ่งเป็นห้องแบบวิลล่า (5 ห้องนอน) จำนวน 1 ห้อง และห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse จำนวน 30 ห้อง
ราคาห้องพักแบบวิลล่าเฉลี่ยต่อห้อง	82,000 บาท	ปีที่ 1-4 ปรับเพิ่ม 3%
ราคาห้องพักแบบ Pool Suite เฉลี่ยต่อห้อง	12,000 บาท	ปีที่ 1-4 ปรับเพิ่ม 3%
ราคาห้องพักแบบ Penthouse เฉลี่ยต่อห้อง	18,000 บาท	ปีที่ 1-4 ปรับเพิ่ม 3%
วันที่ประเมินมูลค่า	1 มิถุนายน 2569	
สมมติฐานรายได้		
อัตราการใช้ห้องพัก		
สำหรับห้องพักแบบวิลล่า	ปีที่ 1 คิดที่ 12% ปีที่ 2 คิดที่ 35% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป คิดที่ 55%	
สำหรับห้องพักแบบ Pool Suite	ปีที่ 1 คิดที่ 68% ปีที่ 2 คิดที่ 70% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป คิดที่ 75%	
สำหรับห้องพักแบบ Penthouse	ปีที่ 1 คิดที่ 65% ปีที่ 2 คิดที่ 70% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป คิดที่ 75%	
รายได้จากค่าห้องพัก	ปีที่ 1 ประมาณการที่ 89.0% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 2 ประมาณการที่ 88.50% ของรายได้ ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 3 ประมาณ 87.50% ของรายได้ ทั้งหมด	
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ปีที่ 1 ประมาณการที่ 8.50% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 2 ประมาณการที่ 9.0% ของรายได้ทั้งหมด ตั้งแต่ปีที่ 3 ประมาณ 10.0% ของรายได้ทั้งหมด	
รายได้จากแผนกต่างๆ	ปีที่ 1-ปีที่ 3 เป็นต้นไป ประมาณ 2.50% ของ รายได้ทั้งหมด	
สมมติฐานรายจ่าย		
ต้นทุนขาย		
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	ปีที่ 1-ปีที่ 3 เป็นต้นไป ประมาณ 23.50% ของ ยอดขาย	
รายได้จากแผนกต่างๆ	ปีที่ 1-ปีที่ 3 เป็นต้นไป ประมาณการที่ 50.0% ของยอดขาย	

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
เงินเดือนและสวัสดิการ		
แผนกห้องพัก	ประมาณการที่ 5.0% ของยอดขาย หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณการที่ 54.0% ของยอดขาย หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	
รายได้จากแผนกต่างๆ	ประมาณการที่ 15.0% ของยอดขาย หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
แผนกห้องพัก	ประมาณการที่ 13.0% ของยอดขาย	
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	ประมาณการที่ 16.0% ของยอดขาย	
รายได้จากแผนกต่างๆ	ประมาณการที่ 11.0% ของยอดขาย	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
เงินเดือนและสวัสดิการ		
แผนก Admin & General	ประมาณการที่ 4.0% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	<u>โครงการ Habita</u> ประมาณการที่ 4.0% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% <u>โครงการ X-29</u> ประมาณการที่ 4.0% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
แผนกการตลาด	ประมาณการที่ 1.5% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	<u>โครงการ Habita</u> ประมาณการที่ 1.5% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% <u>โครงการ X-29</u> ประมาณการที่ 1.5% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
แผนกซ่อมบำรุง	ประมาณการที่ 1.0% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	<u>โครงการ Habita</u> ประมาณการที่ 71.64% ของ GFA <u>โครงการ X-29</u> ประมาณการที่ 28.36% ของ GFA

รายละเอียด	สมมติฐาน	หมายเหตุ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
แผนก Admin & General	ปีที่ 1 ประมาณการที่ 3.5% ของรายได้ทั้งหมด ปีที่ 2-3 ประมาณการที่ 4.0% ของรายได้ทั้งหมด	
แผนกการตลาด	ปีที่ 1 – 3 ประมาณการที่ 2.0% ของรายได้ทั้งหมด	
แผนกซ่อมบำรุง	ประมาณการที่ 3.00% ของรายได้ทั้งหมด	โครงการ Habita ประมาณการที่ 71.64% ของ GFA โครงการ X-29 ประมาณการที่ 28.36% ของ GFA
ต้นทุนพลังงาน	ปีที่ 1-3 ประมาณการที่ 4.5% ของรายได้ทั้งหมด หลังจากนั้นปรับเพิ่มปีละ 1.5%	โครงการ Habita ประมาณการที่ 71.64% ของ GFA โครงการ X-29 ประมาณการที่ 28.36% ของ GFA
ค่าใช้จ่ายประจำ		
ค่าประกันภัย	คิดที่ 311,032 บาท/ปี ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 1.5%	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	0.3% ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ กำหนดโดยกรมธนารักษ์	
ค่าใช้จ่ายตั้งสำรองในการซ่อมบำรุง	ประมาณการที่ 3% ของรายได้ทั้งหมด	โครงการ Habita ประมาณการที่ 71.64% ของ GFA โครงการ X-29 ประมาณการที่ 28.36% ของ GFA
อัตราคิดลด (Discount Rate)	สำหรับค่าเช่าที่จะได้รับตามสัญญา เท่ากับ 8% และสำหรับทรัพย์สินเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เท่ากับ 9%	
อัตราผลตอบแทน (Cap. Rate)	ประมาณการที่ 8%	
ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง	ประมาณการที่ 3%	

ตารางที่ 2 : การประเมินมูลค่า โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

ตารางที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขสัญญาเช่า
การประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
โรงแรมศรีพันวา

ปีที่		1	2	3	4
		1 มิ.ย. 69 - 31 พ.ค. 70	1 มิ.ย. 70 - 31 พ.ค. 71	1 มิ.ย. 71 - 31 พ.ค. 72	1 มิ.ย. 72 - 31 พ.ค. 73
จำนวนวันใน 1 ปี		365	366	365	365
อาคารบ้านพักแบบ X29 จำนวน 1 หลัง					
จำนวนห้องพักต่อปี		365	366	365	365
อัตราการใช้ห้องพัก(%)		12%	35%	55%	55%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)		82,000	84,460	86,994	89,604
อัตราค่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก			3.00%	3.00%	3.00%
อาคารห้องพัก Habita					
ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้อง					
จำนวนห้องพักต่อปี		7,300	7,320	7,300	7,300
อัตราการใช้ห้องพัก(%)		68%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)		12,000	12,360	12,731	13,113
อัตราค่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก			3.00%	3.00%	3.00%
ห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้อง					
จำนวนห้องพักต่อปี		3,650	3,660	3,650	3,650
อัตราการใช้ห้องพัก(%)		65%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)		18,000	18,540	19,096	19,669
อัตราค่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก			3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน		65%	69%	74%	74%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน		14,344	15,568	16,574	17,071
รายได้					
รวมรายได้จากค่าห้องพัก		105,864,600	121,651,446	139,440,983	143,624,212
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		10,110,664	12,371,333	15,936,112	16,414,196
รายได้จากแผนกต่างๆ		2,973,725	3,436,482	3,984,028	4,103,549
รวมรายได้		118,948,989	137,459,261	159,361,123	164,141,957
ต้นทุนขาย					
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม		2,376,006	2,907,263	3,744,986	3,857,336
แผนกต่างๆ		1,486,862	1,718,241	1,992,014	2,051,774
เงินเดือนและสวัสดิการ					
แผนกห้องพัก	3.00%	5,293,230	5,452,027	5,615,588	5,784,055
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	3.00%	5,459,759	5,623,551	5,792,258	5,966,026
แผนกต่างๆ	3.00%	446,059	459,440	473,224	487,420
รวมเงินเดือนและสวัสดิการ		11,199,047	11,535,019	11,881,069	12,237,501
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ					
แผนกห้องพัก		13,762,398	15,814,688	18,127,328	18,671,148
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม		1,617,706	1,979,413	2,549,778	2,626,271
แผนกต่างๆ		327,110	378,013	438,243	451,390
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ		15,707,214	18,172,114	21,115,349	21,748,809
กำไรขั้นต้น					
แผนกห้องพัก		86,808,972	100,384,731	115,698,067	119,169,009
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม		657,193	1,861,105	3,849,090	3,964,563
แผนกต่างๆ		713,694	880,787	1,080,547	1,112,964
รวมกำไรขั้นต้น	74.13%	88,179,859	103,126,624	120,627,705	124,246,536
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร					
เงินเดือนและสวัสดิการ					
Admin & General	3.00%	9,515,919	9,801,397	10,095,439	10,398,302
แผนกการตลาด	3.00%	1,784,235	1,837,762	1,892,895	1,949,682
แผนกซ่อมบำรุง	3.00%	1,189,490	1,225,175	1,261,930	1,299,788
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน					
Admin & General		4,163,215	5,498,370	6,374,445	6,565,678
แผนกการตลาด		2,378,980	2,749,185	3,187,222	3,282,839
แผนกซ่อมบำรุง		3,568,470	4,123,778	4,780,834	4,924,259
ต้นทุนพลังงาน	1.50%	5,352,704	6,185,667	6,278,452	6,372,629
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร		27,953,012	31,421,333	33,871,216	34,793,176
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)		60,226,847	71,705,290	86,756,489	89,453,360
ค่าใช้จ่ายคงที่					
ค่าใช้จ่ายในการตั้งสำรองเพื่อการปรับปรุง		3,568,470	4,123,778	4,780,834	4,924,259
ภาษีโรงเรือน		189,837	186,604	183,370	180,137
ค่าประกันภัย	1.50%	311,032	315,697	320,433	325,239
รวมค่าใช้จ่ายคงที่		4,069,339	4,626,079	5,284,637	5,429,635
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)		56,157,508	67,079,211	81,471,852	84,023,725
รายได้จากการให้เช่า					
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า					
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า		80,000,000	85,000,000	90,000,000	
ค่าเช่าผันแปรตามสัญญาเช่า			-	-	
รวมรายได้จากการให้เช่า		80,000,000	85,000,000	90,000,000	
อัตราคิดลด		0.9259	0.8573	0.7938	
กระแสเงินสดสุทธิ		74,074,074	72,873,800	71,444,902	
ผลรวมกระแสเงินสด				218,392,775	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%				1,050,296,563	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง				31,508,897	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย				1,018,787,667	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน				786,691,006	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ				1,005,083,781	
หรือประมาณ				1,005,000,000	
มูลค่าห้อง				32,419,355	

กรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขสัญญาเช่า
การประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
โรงแรมศรีพันวา (Habita)

ปีที่	1	2	3	4
	1 ม.ย. 69 - 31 พ.ค. 70	1 ม.ย. 70 - 31 พ.ค. 71	1 ม.ย. 71 - 31 พ.ค. 72	1 ม.ย. 72 - 31 พ.ค. 73
จำนวนวันใน 1 ปี	365	366	365	365
อาคารบ้านพักแบบ X29 จำนวน 1 หลัง				
จำนวนห้องพักต่อปี	-	-	-	-
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	12%	35%	55%	55%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	82,000	84,460	86,994	89,604
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
อาคารห้องพัก Habita				
ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้อง				
จำนวนห้องพักต่อปี	7,300	7,320	7,300	7,300
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	68%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	12,000	12,360	12,731	13,113
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
ห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้อง				
จำนวนห้องพักต่อปี	3,650	3,660	3,650	3,650
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	65%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	18,000	18,540	19,096	19,669
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน	67%	70%	75%	75%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน	13,940	14,420	14,853	15,298
รายได้				
รวมรายได้จากค่าห้องพัก	102,273,000	110,832,120	121,976,978	125,636,287
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	9,767,646	11,271,063	13,940,226	14,358,433
รายได้จากแผนกต่างๆ	2,872,837	3,130,851	3,485,057	3,589,608
รวมรายได้	114,913,483	125,234,034	139,402,260	143,584,328
ต้นทุนขาย				
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	2,295,397	2,648,700	3,275,953	3,374,232
แผนกต่างๆ	1,436,419	1,565,425	1,742,528	1,794,804
รวมต้นทุนขาย	3,731,815	4,214,125	5,018,481	5,169,036
เงินเดือนและสวัสดิการ				
แผนกห้องพัก	5,113,650	5,267,060	5,425,071	5,587,823
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	5,274,529	5,432,765	5,595,748	5,763,620
แผนกต่างๆ	430,926	443,853	457,169	470,884
รวมเงินเดือนและสวัสดิการ	10,819,104	11,143,678	11,477,988	11,822,328
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
แผนกห้องพัก	13,295,490	14,408,176	15,857,007	16,332,717
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	1,562,823	1,803,370	2,230,436	2,297,349
แผนกต่างๆ	316,012	344,394	383,356	394,857
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	15,174,325	16,555,939	18,470,799	19,024,923
กำไรขั้นต้น				
แผนกห้องพัก	83,863,860	91,156,885	100,694,899	103,715,746
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	634,897	1,386,228	2,838,089	2,923,232
แผนกต่างๆ	689,481	777,179	902,003	929,063
รวมกำไรขั้นต้น	85,188,238	93,320,292	104,434,991	107,568,041
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร				
เงินเดือนและสวัสดิการ				
Admin & General	9,193,079	9,468,871	9,752,937	10,045,525
แผนกการตลาด	1,723,702	1,775,413	1,828,676	1,883,536
แผนกซ่อมบำรุง	852,093	877,656	903,986	931,105
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
Admin & General	4,021,972	5,009,361	5,576,090	5,743,373
แผนกการตลาด	2,298,270	2,504,681	2,788,045	2,871,687
แผนกซ่อมบำรุง	2,556,280	2,954,076	3,424,759	3,527,502
ต้นทุนพลังงาน	3,834,420	4,431,114	4,497,580	4,565,044
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	24,479,815	27,021,172	28,772,074	29,567,772
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	60,708,423	66,299,120	75,662,918	78,000,269
ค่าใช้จ่ายคงที่				
ค่าใช้จ่ายในการตั้งสำรองเพื่อการปรับปรุง	2,556,280	2,954,076	3,424,759	3,527,502
ภาษีโรงเรือน	166,848	164,006	161,164	158,322
ค่าประกันภัย	273,366	277,467	281,629	285,853
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	2,996,494	3,395,548	3,867,552	3,971,677
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	57,711,929	62,903,571	71,795,366	74,028,592
รายได้จากการให้เช่า				
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า				
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	70,312,000	74,706,500	79,101,000	
ค่าเช่าผันแปรตามสัญญาเช่า		-	-	
รวมรายได้จากการให้เช่า	70,312,000	74,706,500	79,101,000	
อัตราคิดลด	0.9259	0.8573	0.7938	
กระแสเงินสดสุทธิ	65,103,704	64,048,783	62,792,924	
ผลรวมกระแสเงินสด			191,945,410	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%			925,357,399	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง			27,760,722	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย			897,596,677	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน			693,109,326	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ			885,054,736	
หรือประมาณ			885,000,000	
มูลค่าห้อง			29,500,000	

กรณีที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขสัญญาเช่า

การประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

โรงแรมศรีพินา บ้านตากอากาศ (X-29)

ปีที่	1	2	3	4
	1 มิ.ย. 69 - 31 พ.ค. 70	1 มิ.ย. 70 - 31 พ.ค. 71	1 มิ.ย. 71 - 31 พ.ค. 72	1 มิ.ย. 72 - 31 พ.ค. 73
จำนวนวันใน 1 ปี	365	366	365	365
อาคารบ้านพักแบบ X29 จำนวน 1 หลัง				
จำนวนห้องพักต่อปี	365	366	365	365
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	12%	35%	55%	55%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	82,000	84,460	86,994	89,604
อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
อาคารห้องพัก Habita				
ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 20 ห้อง				
จำนวนห้องพักต่อปี	7,300	7,320	7,300	7,300
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	68%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	12,000	12,360	12,731	13,113
อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
ห้องพักแบบ Penthouse จำนวน 10 ห้อง				
จำนวนห้องพักต่อปี	3,650	3,660	3,650	3,650
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	65%	70%	75%	75%
อัตราค่าห้องพัก (ARR)	18,000	18,540	19,096	19,669
อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก		3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน	65%	69%	74%	74%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของห้องพักทั้ง 2 ส่วน	487	1,385	2,076	2,138
รายได้				
รวมรายได้จากค่าห้องพัก	3,591,600	10,819,326	17,464,005	17,987,926
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	343,018	1,100,270	1,995,886	2,055,763
รายได้จากแผนกต่างๆ	100,888	305,631	498,972	513,941
รวมรายได้	4,035,506	12,225,227	19,958,863	20,557,629
ต้นทุนขาย				
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	80,609	258,564	469,033	483,104
แผนกต่างๆ	50,444	152,815	249,486	256,970
รวมต้นทุนขาย	131,053	411,379	718,519	740,075
เงินเดือนและสวัสดิการ				
แผนกห้องพัก	179,580	184,967	190,516	196,232
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	185,230	190,787	196,510	202,406
แผนกต่างๆ	15,133	15,587	16,055	16,536
รวมเงินเดือนและสวัสดิการ	379,943	391,341	403,081	415,174
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
แผนกห้องพัก	466,908	1,406,512	2,270,321	2,338,430
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	54,883	176,043	319,342	328,922
แผนกต่างๆ	11,098	33,619	54,887	56,533
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	532,889	1,616,175	2,644,549	2,723,886
กำไรขั้นต้น				
แผนกห้องพัก	2,945,112	9,227,846	15,003,168	15,453,263
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	22,296	474,877	1,011,001	1,041,331
แผนกต่างๆ	24,213	103,609	178,544	183,900
รวมกำไรขั้นต้น	2,991,621	9,806,332	16,192,713	16,678,495
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร				
เงินเดือนและสวัสดิการ				
Admin & General	322,840	332,526	342,501	352,776
แผนกการตลาด	60,533	62,349	64,219	66,146
แผนกซ่อมบำรุง	337,397	347,519	357,944	368,682
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
Admin & General	141,243	489,009	798,355	822,305
แผนกการตลาด	80,710	244,505	399,177	411,153
แผนกซ่อมบำรุง	1,012,190	1,169,702	1,356,075	1,396,757
ต้นทุนพลังงาน	1,518,285	1,754,553	1,780,871	1,807,584
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร	3,473,197	4,400,161	5,099,142	5,225,404
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	(481,576)	5,406,171	11,093,571	11,453,091
ค่าใช้จ่ายคงที่				
ค่าใช้จ่ายในการตั้งสำรองเพื่อการปรับปรุง	1,012,190	1,169,702	1,356,075	1,396,757
ภาษีโรงเรือน	22,989	22,598	22,206	21,815
ค่าประกันภัย	37,666	38,231	38,804	39,386
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	1,072,845	1,230,531	1,417,085	1,457,958
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	(1,554,421)	4,175,640	9,676,486	9,995,133
รายได้จากการให้เช่า	(1,554,421)			
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	9,688,000	10,293,500	10,899,000	
ค่าเช่าผันแปรตามสัญญาเช่า		-	-	
รวมรายได้จากการให้เช่า	9,688,000	10,293,500	10,899,000	
อัตราคิดลด	0.9259	0.8573	0.7938	
กระแสเงินสดสุทธิ	8,970,370	8,825,017	8,651,978	
ผลรวมกระแสเงินสด			26,447,365	
มูลค่าปัจจุบัน ณ ปลายปีที่ถือครองที่อัตราผลตอบแทน @8%			124,939,165	
หัก : ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน ณ ปลายปีที่ถือครอง			3,748,175	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่าย			121,190,990	
มูลค่าขาย ณ ปลายปีที่ถือครองหลังหักค่าใช้จ่ายคิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน			93,581,680	
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดสุทธิ			120,029,045	
หรือประมาณ			120,000,000	
มูลค่าห้อง			3,870,968	

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

5.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สามารถสรุปมูลค่าของทรัพย์สินในแต่ละกรณีได้ดังนี้

โรงแรม “ศรีพันวา”	
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	595,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,005,000,000

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้สรุปเลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) แทนการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปัจจุบันเป็นโรงแรม ซึ่งสามารถสร้างรายได้ด้วยเหตุผลดังกล่าว วิธีพิจารณาจากรายได้จึงเป็นการสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินได้ดีกว่าวิธีคิดจากต้นทุน ดังนั้นบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและการให้เช่า ของทรัพย์สินที่เป็นโรงแรมจะมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินและการให้เช่า

1,005,000,000.-
(หนึ่งพันห้าล้านบาทถ้วน)

ความเห็นเพิ่มเติม

ตามที่ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ให้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยแบ่งแยกมูลค่าออกเป็น 2 ส่วนคือส่วนของ “โรงแรมศรีพันวาโฮเต็ล (Habita)” และ “บ้านพักตากอากาศ (X-29)” ภายใน “โรงแรมศรีพันวา” ซึ่งบริษัทได้พิจารณาแยกมูลค่าออกเป็น 2 ส่วนดังต่อไปนี้

- โรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (Habita): 885,000,000 บาท
(แปดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
- บ้านพักตากอากาศ (X-29): 120,000,000 บาท
(หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)

ทางบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการพิสูจน์มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ความรู้และหลักวิชาการที่ดีที่สุดของทางบริษัท

1. ทางบริษัทฯ ขอรับรองความถูกต้องในรายงานนี้
2. ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ แสดงความคิดเห็น และผลสรุปมูลค่าภายใต้ข้อจำกัดและข้อสันนิษฐานภายในรายงานฉบับนี้ และทำอย่างไม่มีอคติและตรงไปตรงมา
3. ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ทั้งในปัจจุบันหรืออนาคตอันใกล้นี้ และไม่มีความสัมพันธ์ส่วนบุคคล กับบุคคลกลุ่มใด ๆ ในรายงานฉบับนี้
4. ทางบริษัทฯ ไม่ได้มีอคติเกี่ยวกับทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ หรือ กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้
5. ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นในรายงานฉบับนี้ ไม่ได้ถูกชี้นำโดยบุคคล หรือกลุ่มบุคคลใด
6. ผลตอบแทนสำหรับการทำรายงานฉบับนี้ ไม่ได้มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่มีการตั้งใจให้เป็นของผู้ว่าจ้าง ให้บรรลุผลตามมูลค่าของทรัพย์สินที่คาดคะเนไว้ หรือภายหลังเกิดขึ้นโดยมีเจตนาในการประเมินในครั้งนี้
7. บริษัทฯ ขอรับรองว่าทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ ให้ความคิดเห็น และสรุปมูลค่าทรัพย์สินซึ่งแสดงอยู่ในรายงานฉบับนี้ได้เป็นไปตามความรู้ทางวิชาการและความเชื่อมั่นของทางบริษัทฯ และอยู่ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ตามบทบัญญัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
8. นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล และ นางสาว นภัสรา แซ่จุง เป็นผู้ทำการสำรวจทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้
9. นายเสกสรรค์ หิรัญประสาทกุล และนางสาว นภัสรา แซ่จุง เป็นผู้ทำการจัดเตรียม และจัดทำรายงานฉบับนี้
10. ทางบริษัทฯ ได้รับการว่าจ้างซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขมูลค่าที่เจาะจงไว้ หรือ มูลค่าที่ได้มีการคาดหวังไว้สำหรับการจ้างในอนาคตหรือเพื่อการขออนุมัติสินเชื่อ
11. การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไม่มีการกำหนดมูลค่าประเมินขั้นต่ำ มูลค่าที่เฉพาะเจาะจง หรือเพื่อเป็นการขอสินเชื่อ
12. ทางบริษัทฯ ได้ทำรายงานฉบับนี้ด้วยความรู้และประสบการณ์เพื่อให้เป็นรายงานฉบับสมบูรณ์

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

“การประเมินมูลค่า” หมายถึง รายงานการประเมินมูลค่าและความคิดเห็นในมูลค่าของทรัพย์สินที่เป็นอยู่ หรือเป็นจดหมายที่แสดงความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทั้งหมดนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของภาคผนวกนี้ “ทรัพย์สิน” หมายถึง ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

“เน็กซ์” หมายถึง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด หรือ บริษัทในเครือ ซึ่งทำการประเมินราคา

“ผู้ประเมินราคา” หมายถึง ลูกจ้างของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ผู้ซึ่งเตรียมและลงนามในการประเมินราคา

1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์ที่ตกลงกันเท่านั้น และจะใช้สำหรับลูกค้าที่ระบุชื่อในรายงานเท่านั้น โดยรายงานนี้ถือเป็นความลับของลูกค้าและที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญของลูกค้า แม้ว่ารายงานนี้จะถูกจัดเตรียมขึ้นด้วยทักษะความระมัดระวังอย่างมีเหตุผลซึ่งสามารถคาดหวังได้จากผู้ประเมินมูลค่าที่มีความรู้ความสามารถ เน็กซ์ และผู้ประเมินมูลค่าจะรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น โดยจะไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่เชื่อถือและใช้รายงานนี้อันถือว่าเป็นความเสี่ยงของผู้ใช้เอง
2. ข้อมูลที่อยู่ในรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ มีพื้นฐานจากการเก็บข้อมูลจากผู้ประเมินมูลค่า ซึ่งมาจากข้อสมมุติที่เชื่อถือได้และถูกต้อง บางข้อมูลได้รับจากลูกค้าที่ได้จัดหาให้ เน็กซ์ หรือผู้ประเมินราคาไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความถูกต้องหรือสมบูรณ์ทั้งในข้อมูล รวมถึงการประมาณที่ถูกต้อง ความคิดเห็น ขนาด ต้นฉบับ การอธิบาย และ เนื้อหาข้อเท็จจริง
3. วันที่ประเมินมูลค่าจะเป็นวันเดียวกับวันที่สำรวจทรัพย์สิน
4. การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่ หนังสือเวียน หรือวงการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและรายละเอียดของ เน็กซ์
5. การให้บริการของ เน็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นฐานของเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งระบุไว้ข้างต้น แต่อาจมีเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นเพิ่มเติมซึ่งอาจกำหนดขึ้นโดยลูกค้า โดยที่เงื่อนไขเหล่านี้จะไม่มีการเปลี่ยนแปลง ถ้าไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างตัวแทนผู้มีอำนาจจาก เน็กซ์ กับลูกค้า
6. รายงานการประเมินมูลค่านี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานดังต่อไปนี้โดยที่ เน็กซ์ ไม่ต้องตรวจสอบรับรองความถูกต้อง
 - ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้าและ/หรือผู้เชี่ยวชาญที่ปรึกษาของลูกค้าซึ่งการประเมินมูลค่าได้ยึดถือข้อมูลดังกล่าวนั้นมีความถูกต้องสมบูรณ์
 - ถึงแม้ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการตรวจสอบอย่างระมัดระวังเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ การตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและได้ทำการตรวจสอบภาระผูกพัน ซึ่งจดทะเบียนไว้ในเอกสารสิทธิ์ เน็กซ์ ไม่มีพันธะที่ต้องรับผิดชอบต่อข้อมูลที่รับซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของที่ปรึกษากฎหมายของท่านไม่ว่า เน็กซ์ จะได้ทำการ

ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่เราได้รับเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่ว่าจะเป็นคำบอกเล่าหรือเป็นลายลักษณ์อักษรจากตัวท่านหรือที่ปรึกษากฎหมายของท่าน

- ถ้า เน็กซ์ มิได้รับคำบอกกล่าวเป็นอย่างอื่นจะถือว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับทางราชการแล้ว (ไม่เฉพาะแต่ระเบียบการป้องกันเพลิง กฎระเบียบและสุขภาพ และความปลอดภัยในการทำงาน)
7. ไม่มีการตรวจสอบความสมบูรณ์ของโครงสร้างในการประเมินมูลค่านี้ แม้ว่าจะได้มีการทดสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภคในอาคารหรือสำรวจส่วนต่าง ๆ ภายในอาคาร ในการประเมินมูลค่าจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า อาคารทั้งภายนอก และภายใน รวมถึงส่วนประกอบต่าง ๆ อยู่ในสภาพและมีการบำรุงรักษาที่ดี ความเสียหายที่พบเห็นได้ชัดเจนหรือส่วนที่ขาดการดูแลรักษาจะถูกนำมาพิจารณาประกอบการประเมินมูลค่า แต่ไม่สามารถรับประกันว่าทรัพย์สินนี้มีความสมบูรณ์ปราศจากความเสียหาย
 8. การประมาณการของรายได้และรายจ่าย ทางเน็กซ์ ได้ทำการประมาณการรายได้และรายจ่ายที่ดีที่สุดของตลาดในปัจจุบัน ผู้ประเมินราคาและเน็กซ์ ไม่ได้แสดงถึงการรับประกันหรือแสดงข้อคิดเห็นว่าสิ่งที่คาดคะเนนั้นจะเป็นความจริง เนื่องจากตลาดอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงตลอด ผู้ประเมินราคาสามารถสะท้อนตลาดในกลุ่มผู้ลงทุน ณ วันที่ประเมินมูลค่า คิดสำหรับค่าเช่าในอนาคต ค่าใช้จ่ายและอุปสงค์และอุปทาน
 9. นอกเหนือจากคำบอกกล่าวในรายงานฉบับนี้ ความเสี่ยงที่เป็นไปได้ หรือ อุปสรรคที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะใช้ในการก่อสร้างหรือการบำรุงรักษาสำหรับการพัฒนาหรืออาจจะอยู่ใกล้หรือเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น ซึ่งไม่นำมาคำนึงถึงการประเมินมูลค่า วัตถุอื่น ๆ (เช่น สารกัมมันตภาพรังสี เชื้อโรค บั๊องกันแร่ใยหิน) และความเป็นไปได้ของวัตถุที่มีความเสี่ยง อาจจะส่งผลให้มีมูลค่าตรงกันข้าม ทางเน็กซ์ ได้ทำการแนะนำว่าควรจะให้ผู้มีความเชี่ยวชาญตรวจสอบเกี่ยวกับผลกระทบของความคิดเห็นในมูลค่าทรัพย์สิน
 10. ถ้ามีงานที่นอกเหนือไปจากที่ตกลงไว้ในรายงานฉบับนี้ทางเน็กซ์ ต้องมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น การเตรียมการสำหรับการขึ้นศาล การปรับปรุงมูลค่า การวิจัยเพิ่มเติม การเป็นพยาน การเดินทาง หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ จะเรียกเก็บเป็นค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งรวมถึงค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายล่วงหน้า
 11. ในกรณีที่ลูกค้า หรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้น จากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้จากเน็กซ์ หรือผู้บริหารของเน็กซ์ หรือพนักงานของเน็กซ์ ที่เกี่ยวข้องกับงานที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางเน็กซ์ จะรับผิดชอบเฉพาะ ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความผิดพลาดของข้อมูลภายในรายงานฉบับนี้ ในจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างที่เน็กซ์ ได้รับจริงจากผู้ว่าจ้างสำหรับงานที่ได้รับมอบหมายครั้งนี้ โดยลูกค้าหรือบุคคลอื่นที่มีสิทธิเรียกร้องไม่สามารถที่จะเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากจำนวนเงินสูงสุดไม่เกินค่าจ้างดังกล่าวข้างต้นสำหรับความเสียหายที่จะเกิดขึ้นตามมาในภายหลัง

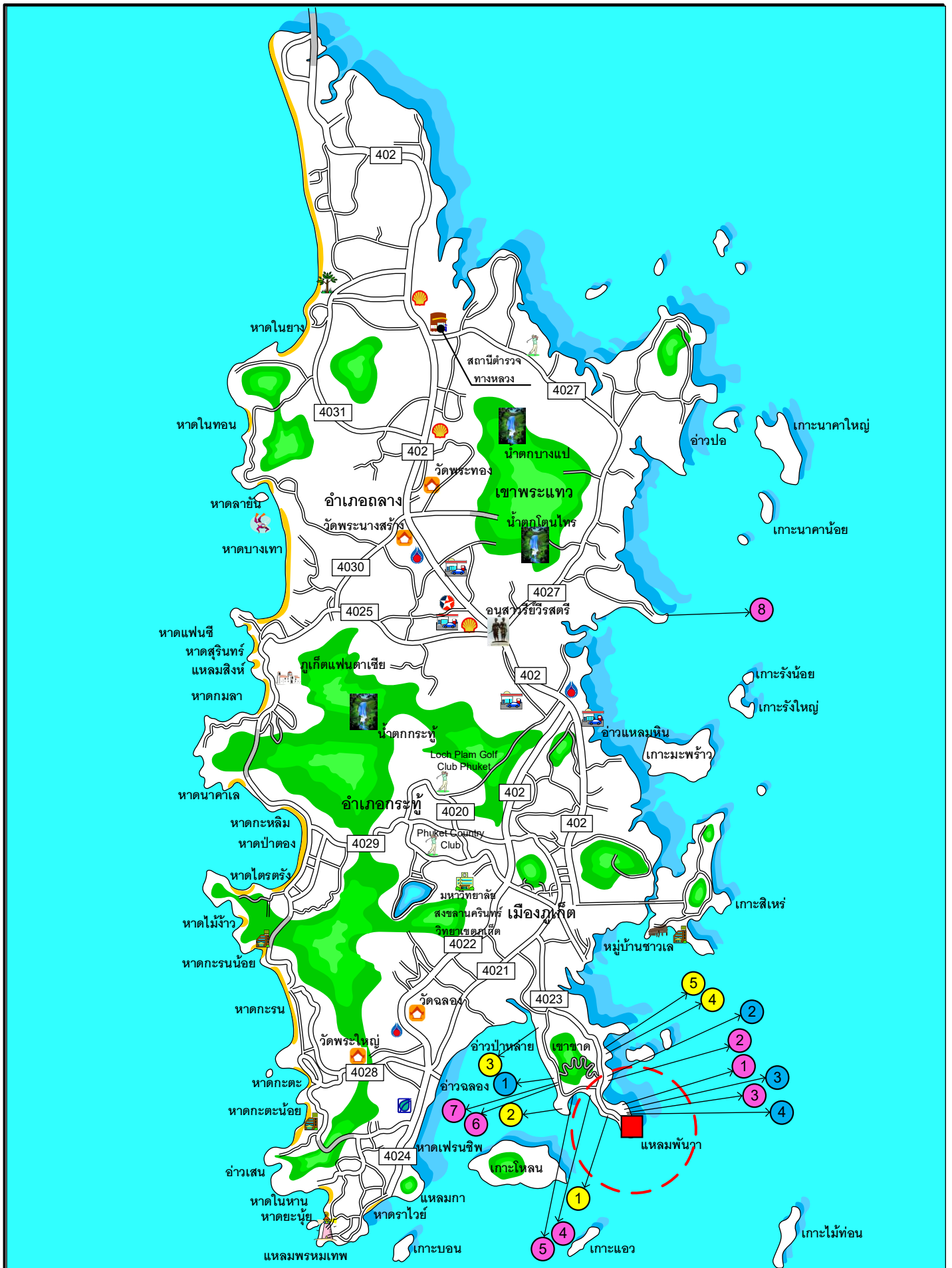
12. ทางลูกค้าขอรับรองว่าทางเน็กซ์ ทำหน้าที่ภายใต้ความเป็นความเป็นอิสระการให้บริการในที่นี้และไม่รู้สึกว่าการทำสัญญานี้ เป็นการสร้างความสัมพันธ์อื่น ๆ ระหว่างลูกค้ากับทางเน็กซ์ รายงานฉบับนี้จะเสร็จสมบูรณ์ต่อเมื่อสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินและส่งรายงานการประเมินราคามูลค่าทรัพย์สินให้แก่ลูกค้า
13. รายงานฉบับนี้ ไม่ได้เตรียมขึ้นเพื่อให้ในการดำเนินคดี และรายงานฉบับนี้ไม่สามารถที่จะใช้ในการดำเนินการฟ้องร้อง ฉะนั้น ทางเน็กซ์ ไม่มีสิทธิ์เป็นผู้ให้การเป็นพยานในศาล เตรียมการสอบสวน หรือการประชุมอื่น ๆ หรือหนังสือให้การเป็นพยาน หรือการให้บริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้รวมถึงการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้ ถ้าทางเน็กซ์ ได้รับการร้องขอให้เตรียมเอกสารในการฟ้องร้องให้ดำเนินคดีทั้งนี้ขึ้นถ้ามีระบุไว้ในข้อกำหนดที่อยู่ในสัญญาการว่าจ้าง หรือถ้าไม่ได้ระบุไว้ ก็ขึ้นอยู่กับเหตุผลที่ทางเน็กซ์ หรือนักประเมินมีในตอนนั้นและถ้ามีการร้องขอบริการนี้จะต้องมีการชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นทั้งในกรณีที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่



ไม่เข้ามาตราส่วน



■ **ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ซอยอ่าวน้อย
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ห่างจากถนน ศักดิ์เดช 88 เมตร
ขนาดที่ดิน:	4-2-84.4 ไร่ (1,884.4 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 22 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาดเชิงเขา
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	วิวทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	47,110,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	เมษายน 2568
แหล่งข้อมูล:	081-797-9131
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 235,550,000 บาท

ข้อเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดชายฝั่งไม่มีข้อแยกจากถนนอ่าววน-เขาขาด
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนน ศักดิ์เดช 1.8 กิโลเมตร
ขนาดที่ดิน:	3-2-38 ไร่ (1,438 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 50 เมตร (ถนนส่วนบุคคล)
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาดเชิงเขา
ที่ดินติดทะเล, วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	55,633,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มิถุนายน 2569
แหล่งข้อมูล:	089-444-7222
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 200,000,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดถนนอ่าววน-เขาขาด
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนน ศักดิ์เดช 1.4 กิโลเมตร
ขนาดที่ดิน:	3-2-3.6 ไร่ (1,403.6 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 148 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาดเชิงเขา
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเขียวอ่อนมีเส้นทะแยงขาว ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	35,075,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	พฤษภาคม 2569
แหล่งข้อมูล:	02-026-8328
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 105,225,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดถนนศักดิ์เดชและตรงข้าม ซอยบ่อตก และซอยมัสยิด
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนนศักดิ์เดช 0 เมตร
ขนาดที่ดิน:	11-0-7.0 ไร่ (4,407 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 162 และ 166 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาดเชิงเขา
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	34,090,909
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มิถุนายน 2569
แหล่งข้อมูล:	083-515-3519
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 375,000,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ประเภททรัพย์สิน :

ที่ดินว่างเปล่า

ทำเลที่ตั้ง:

ติดถนนศักดิ์เดชและตรงข้าม ซอยบ่อตก และซอย
มัสยิด

ระยะห่างจากถนนสายหลัก:

ติดถนนศักดิ์เดช 0 เมตร

ขนาดที่ดิน:

7-0-77.5 ไร่ (2,877.5 ตารางวา)

หน้ากว้างติดถนน:

ประมาณ 77 เมตร

รูปแปลงที่ดิน:

หลายเหลี่ยม

ถนนด้านหน้าที่ดิน:

ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร

ระดับที่ดิน:

ที่ลาดเชิงเขา

ที่ดินติดทะเล, วิวทะเล

ติดทะเล

ข้อจำกัดด้านผังเมือง

สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):

-

ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):

43,510,000

ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:

มิถุนายน 2569

แหล่งข้อมูล:

083-515-3519

หมายเหตุ:

เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน

ขายรวมทั้งหมด 313,000,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดถนนพิเศษ
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนนพิเศษ 500 เมตร
ขนาดที่ดิน:	8-3-56 ไร่ (3,556 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 8 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 15 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาด
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย, สีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	52,367,828
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มกราคม 2569
แหล่งข้อมูล:	063-198-9071
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 426,937,500 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดถนนพิเศษ
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนนพิเศษ 0 เมตร
ขนาดที่ดิน:	2-10-22.1 ไร่ (1,822.1 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 20 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 15 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาด
ที่ดินติดทะเล, วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย, สีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและ การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	43,330,443
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	-
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มิถุนายน 2568
แหล่งข้อมูล:	สำนักงานที่ดินอำเภอเมืองภูเก็ต
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 197,381,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดซอยอ่าววน-เขาขาด
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนนศักดิ์เดช 2.2 กิโลเมตร
ขนาดที่ดิน:	1-0-0 ไร่ (400 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 27 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ลาดยางกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาดเชิงเขา
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สี่เหลี่ยม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	100,000,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มิถุนายน 2569
แหล่งข้อมูล:	083-515-3519
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ขายรวมทั้งหมด 313,000,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9



ประเภททรัพย์สิน :	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง:	ติดถนนอาดามาส ใกล้กับโรงแรมแมริออท หาดในยาง
ระยะห่างจากถนนสายหลัก:	ติดถนน เทพกษัตริ-ในยาง ประมาณ 2.3 กิโลเมตร
ขนาดที่ดิน:	19-2-62.5 ไร่ (7,862.50 ตารางวา)
หน้ากว้างติดถนน:	ประมาณ 79.27,98.68 เมตร
รูปแปลงที่ดิน:	หลายเหลี่ยม
ถนนด้านหน้าที่ดิน:	ถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน:	ที่ลาด
ที่ดินติดทะเล,วิวทะเล	ติดทะเล
ข้อจำกัดด้านผังเมือง	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย, สีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ราคาซื้อขาย (บาท/ไร่):	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่):	45,000,000
ปีที่ซื้อขาย/เสนอขาย:	มิถุนายน 2569
แหล่งข้อมูล:	061-428-9156
หมายเหตุ:	เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน ขายรวมทั้งหมด 884,531,250 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบโรงแรม

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ชื่อโรงแรม: อมาธรา เวลเนสเซ็นเตอร์ รีสอร์ท

ที่ตั้ง: ถนน ศักดิเดช

เกรด(ดาว): 5-ดาว

จำนวนห้องพัก: 105 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Bay View Suite	70	5,800-7,000
Pavillion Suite	60	6,500-7,800
Cape Panwa Suite	70	6,800-8,200
Sea View Suite	65	7,500-9,000
Pool Pavillion	78	9,500-11,500
Bay View Pool Villa	150	11,500-14,000
Ocean View Pool Villa	150	14,000-17,000

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำอินฟินิตี้, ชายหาดส่วนตัว, Amatara Wellness Centre (สปาและศูนย์เวลเนส), ห้องอาหาร 6 แห่ง (Siri, Scene, Senses, Sun & Moon, The

Beach Table, Pool Terrace), โปรแกรมรีท릿เพื่อสุขภาพ, บริการรถรับส่ง
สนามบิน, พนักงานรักษาความปลอดภัยและระบบกล้องวงจรปิด

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ชื่อโรงแรม:	พูลแมน ภูเก็ต ฟันวา บีช รีสอร์ท
ที่ตั้ง:	44/5 หมู่ 8 ถนนศักดิ์เดช ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต (อ่าวมะขาม)
เกรด(ดาว):	5-ดาว
จำนวนห้องพัก:	211 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Deluxe Room	50	4,200-5,200
Deluxe Sea View Room	50	5,200-6,500
Deluxe Family Room	45	5,000-6,200
Junior Suite Family (Garden View)	72	7,500-9,000
Junior Suite Sea View	72	9,000-11,000
Deluxe Suite	115	13,000-16,000
Pool Villa Garden View	150	11,500-14,000
Pool Villa Sea View	150	14,500-17,500
Pool Villa Beachfront	150	17,000-21,000

Three Bedroom Ocean View Suite	200	35,000-45,000
-----------------------------------	-----	---------------

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระ 3 สระ (รวม swim-up bar), ชายหาดส่วนตัว, Talay Spa, ฟิตเนสเซ็นเตอร์เปิด 24 ชม., ห้องอาหาร Aqua และ Tamarind, Edge Beach Club, สโมสรเด็ก (Kids Club), กิจกรรมทางน้ำไม่มีเครื่องยนต์ฟรี, Wi-Fi ฟรีทั่วบริเวณ

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ชื่อโรงแรม:

เคปพันวา โฮเทล

ที่ตั้ง:

27 หมู่ 8 ถนนศักดิ์เดช ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต (แหลมพันวา)

เกรด(ดาว):

5-ดาว

จำนวนห้องพัก:

205 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Superior Room / Superior Sea View	36	4,200-5,200
Junior Suite (Limited/Garden/Sea View)	53	5,200-6,500
Cape Suite (Garden View / Sea View)	78	5,000-6,200
Family Suite (Garden View / Sea View)	114	7,500-9,000
Cape Signature Suite / Corner Suite	127	9,000-11,000
Panwa 2 Bedroom Pool Villa	138	13,000-16,000

Panwa Lodge	154	11,500-14,000
The Cape Absolute Suite	530	14,500-17,500

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำ 2 สระ, ชายหาดส่วนตัว, ท่าจอดเรือ (Marina), Cape Spa, ห้องอาหารนานาชาติ 10 แห่ง (Café Andaman, Top of the Reef ฯลฯ), ฟิตเนสเซ็นเตอร์, สนามเด็กเล่น, บริการรถรับส่งชายหาด, จัดงานแต่งงานและงานเลี้ยง

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ชื่อโรงแรม:

พันวาบุรี บีชฟรอนต์ รีสอร์ท

ที่ตั้ง:

8/2 หมู่ 8 ถนนอ่าววน-เขาขาด ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 83000
(หาดอ่าววน)

เกรด(ดาว):

5-ดาว

จำนวนห้องพัก:

152 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Deluxe Room	32-35	2,800-3,500
Deluxe Pool Access	32-25	3,200-4,000
Suite with Private Jacuzzi Pool	50	4,500-5,500
Suite with Bathtub & Private Jacuzzi Pool	60	5,500-7,000
Pool Villa	60	7,000-9,500

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำ 2 สระ (Main Pool กลางรีสอร์ทและ Roof Top Pool), ชานา, ฟิตเนสเซ็นเตอร์, ห้องอาหาร Chilly Restaurant, Roof Bar, ห้องกิจกรรมสำหรับเด็ก (Kid Room), กิจกรรม Paddle Board และ Crystal Canoe, ทางเดินลงหาดอ่าววนโดยตรง

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ชื่อโรงแรม: บ้านดารา พูล วิลลาส์ ภูเก็ต

ที่ตั้ง: 96 หมู่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 83000 (หาดอ่าวขน)

เกรด(ดาว): 5-ดาว

จำนวนห้องพัก: 33 หลัง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Ocean View Pool Villa	60	10,000-13,000
Panoramic Pool Villa	60	11,000-14,500
Panoramic Duplex Pool Villa	100	15,000-19,000
Panoramic Two Bedroom Pool Villa	162	22,000-28,000
Ao Yon Pool Villa	240	30,000-38,000

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำส่วนตัวประจำวิลล่าทุกหลัง, สระว่ายน้ำริมชายหาด (Beachfront Swimming Pool), Shine Spa, ห้องอาหาร Sumpao Restaurant, Beach Bar, บริการบัตเลอร์ประจำวิลล่า, บริการจัดงานแต่งงานและมือคำส่วนตัวริมทะเล, ตั้งอยู่บนหาดอ่าวขนแบบ Beachfront ทั้งรีสอร์ท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6



ชื่อโรงแรม:

มายบีช รีสอร์ท ภูเก็ต

ที่ตั้ง:

105 ถนนอ่าววน-เขาขาด หมู่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 83000
(แหลมพันวา)

เกรด(ดาว):

5-ดาว

จำนวนห้องพัก:

77 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Deluxe	48	3,500-4,500
Deluxe Pool View	48	4,000-5,000
Premier Pool Access	38	4,500-5,500
Premier Seaview	48	5,000-6,500
Premier Seaview Studio	48	5,500-7,000
Premier Beachfront	48	6,500-8,000
Premier Pool Beachfront	48	9,000-12,000

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำอินฟินิตี้ 2 สระ, ฟิตเนสเซ็นเตอร์, ซาวน่า, ห้องอาหาร My Café,
บาร์ริมสระ 2 แห่ง, ชายหาดส่วนตัว, ห้องประชุม/จัดเลี้ยง, บริการ Floating
Breakfast สำหรับห้อง Private Pool

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7



ชื่อโรงแรม:	วีรันดารีสอร์ท ภูเก็ต ออโตกราฟ คอลเลกชั่น
ที่ตั้ง:	998 หมู่ 8 ตำบลวิชิต (แหลมพันวา-อ่าววน) อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต 83000
เกรด(ดาว):	5-ดาว
จำนวนห้องพัก:	159 ห้อง

รายละเอียดห้องพัก:

แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Deluxe	43	8,000-10,000
Deluxe Sea View	43-48	9,500-12,000
Deluxe Pool Access	43-48	11,000-14,000
Oceanview	48-55	12,000-15,000
Oceanview Pool Access	55-65	16,000-20,000
Oceanfront Pool Access	55-65	19,000-24,000
Family Suite	75-90	22,000-27,000
Beachfront Pool Suite	90-110	26,000-32,000
2-Bedroom Pool Villa	150-180	38,000-48,000

2-Bedroom Duplex Sky Pool Villa	200-240	48,000-60,000
The Iconic Beachfront Pool Villa	300-325	70,000-95,000

สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำกลางแจ้ง 2 สระ, ชายหาดส่วนตัวหาดอ่าวynn, Let's Relax Spa, ฟิตเนสเซ็นเตอร์, สวนดอกไม้ Flower Sky Garden, สโมสรเด็ก Bubblelonia Kids Club, ห้องอาหาร The Parlour (นานาชาติ), Bar Botan (ริมหาดเล ชุมพระอาทิตย์ตก), ห้องจัดเลี้ยง/สถานที่จัดงานแต่งงาน, บริการไพรเวตไดโน่ง และไพรเวตปีซบาร์, เปิดให้บริการมกราคม 2568

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8



ชื่อโรงแรม: โคโม พอยต์ ยามู ภูเก็ต

ที่ตั้ง: 225 หมู่ 7 ตำบลปากคอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต 83110 (แหลมยามู)

เกรด(ดาว): 5-ดาว

จำนวนห้องพัก: 105 ห้อง

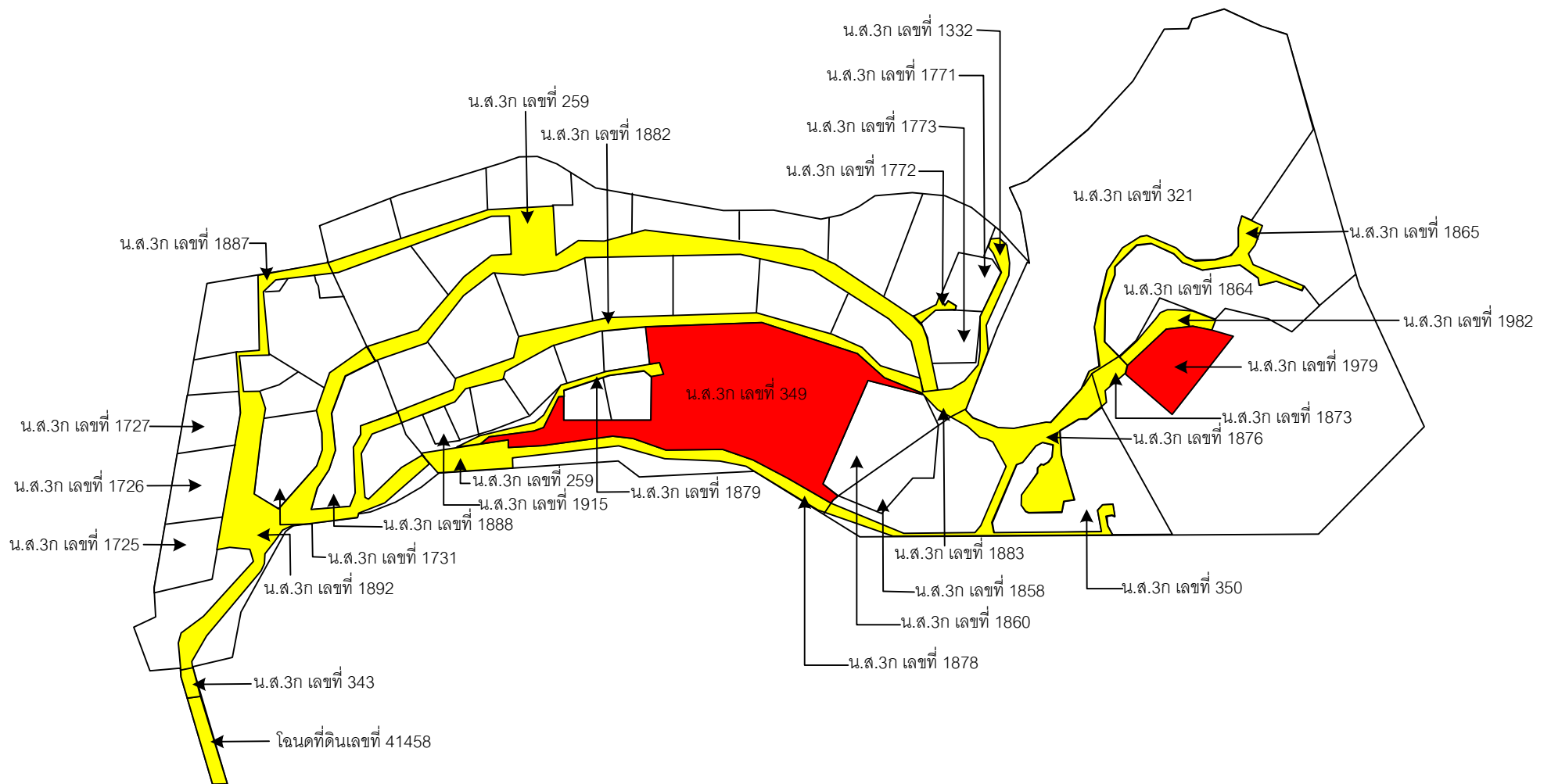
รายละเอียดห้องพัก:

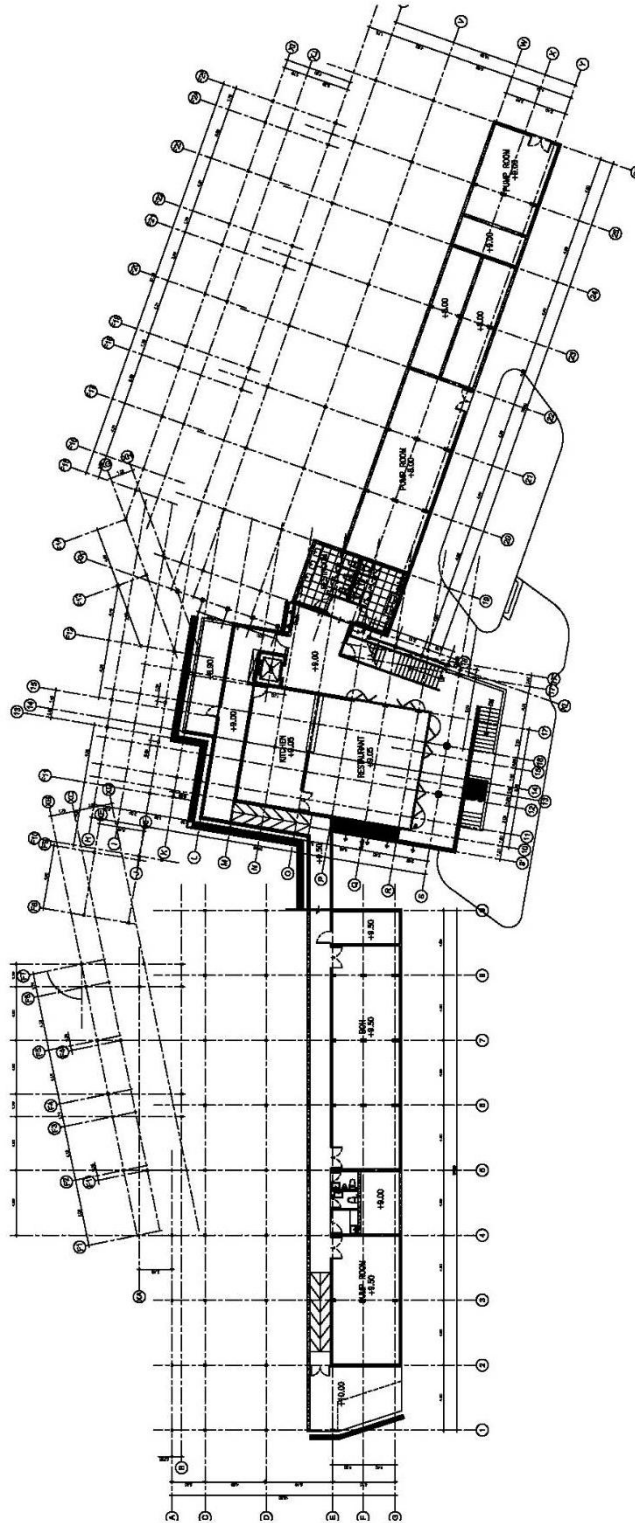
แบบห้องพัก	ขนาดห้อง(ตร.ม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
Bay Room	45-60	10,500-14,000
Phang Nga Pool Room	97	17,500-21,000
Bay Suite	100-144	17,500-22,000
Phang Nga Suite	164	22,000 - 26,000
Phang Nga Pool Suite	123-180	26,000 - 32,000
COMO Suite	300	38,000 - 45,000
One-Bedroom Pool Villa	170	28,000 - 35,000
Two-Bedroom Pool Villa	226	38,000 - 45,000
Three-Bedroom Andaman Pool Villa	427	48,000 - 55,000

Point Yamu Pool Villa	458	50,000 - 58,000
COMO Pool Villa	650	52,000 - 60,000

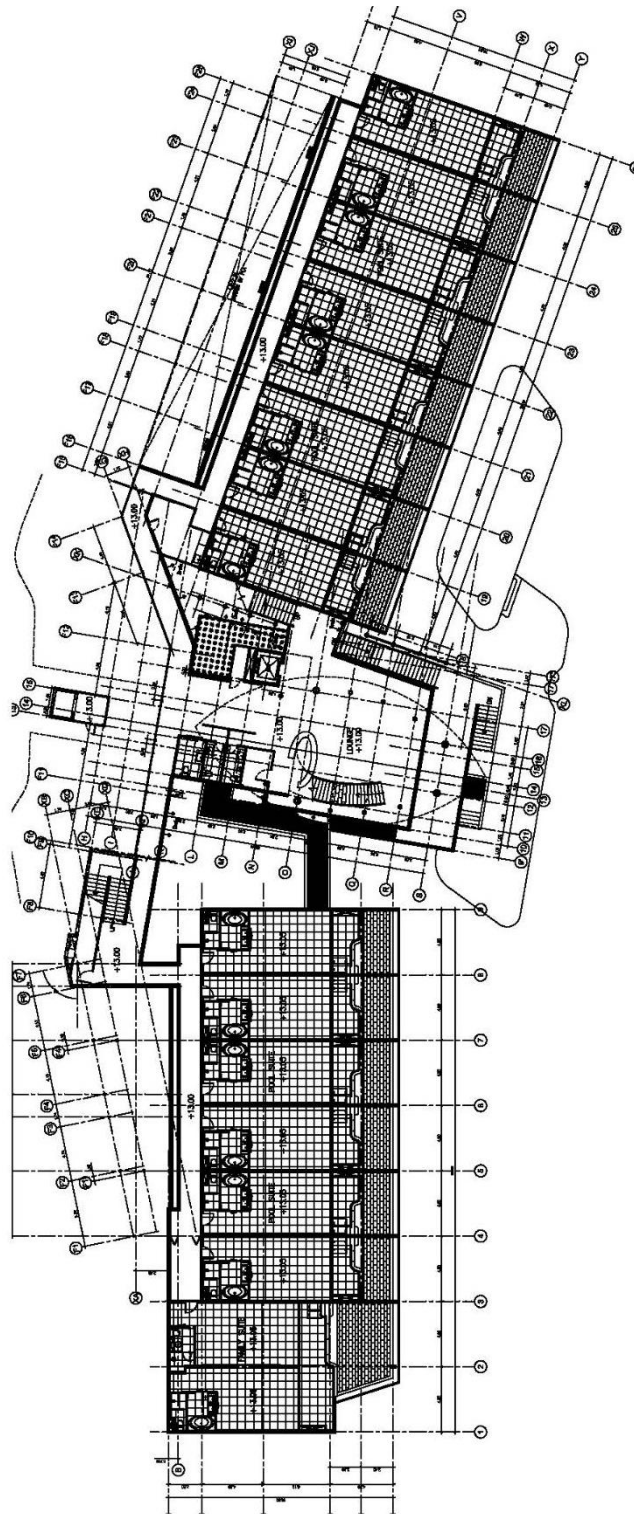
สิ่งอำนวยความสะดวก:

สระว่ายน้ำอินฟินิตี้ยาว 110 เมตร, COMO Shambhala Retreat (สปาและเวลเนส), ฟิตเนสเซ็นเตอร์และสตูดิโอโยคะ, ห้องอาหาร La Sirena และ Nahmyaa (อาหารไทยและอิตาเลียน), Aqua Bar, สโมสรเด็ก Play by COMO, เรือยอทช์ส่วนตัว Capricorn II สำหรับล่องอ่าวพังงา, ห้องจัดเลี้ยงและสถานที่จัดงานแต่งงานริมทะเล, ออกแบบตกแต่งภายในโดย Paola Navone

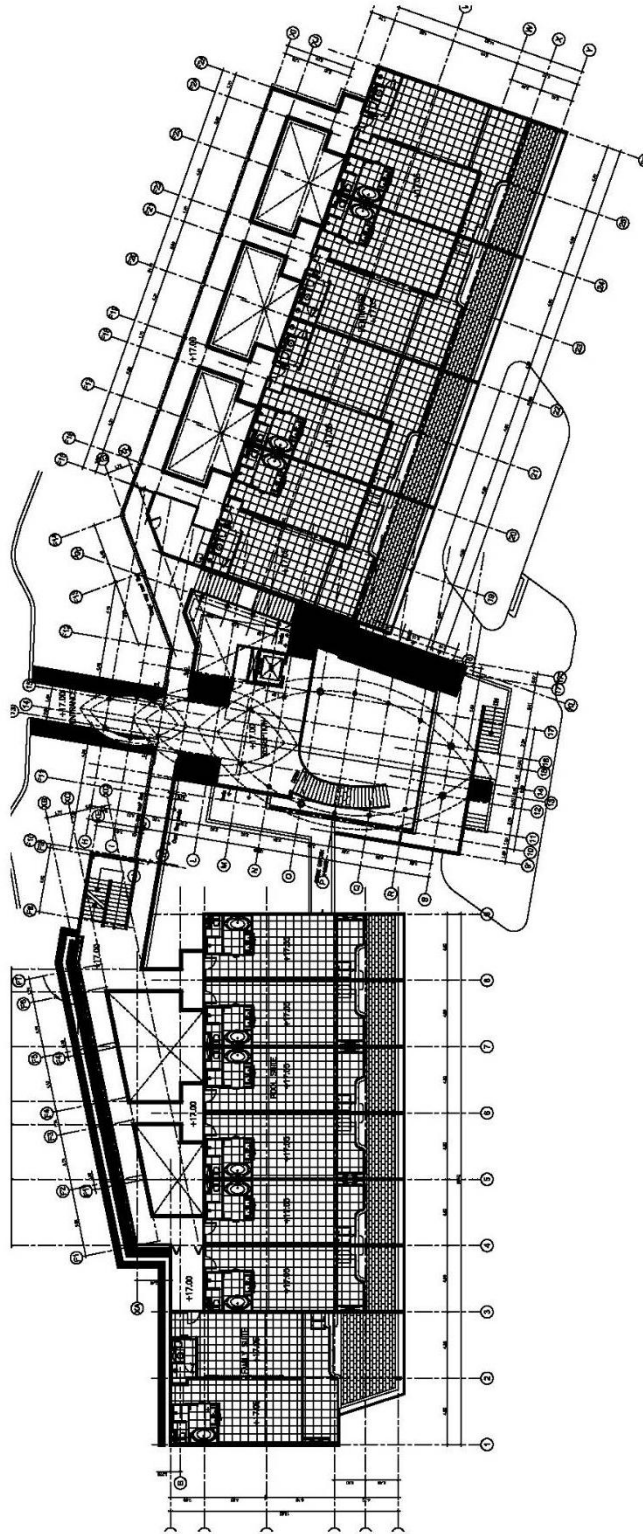




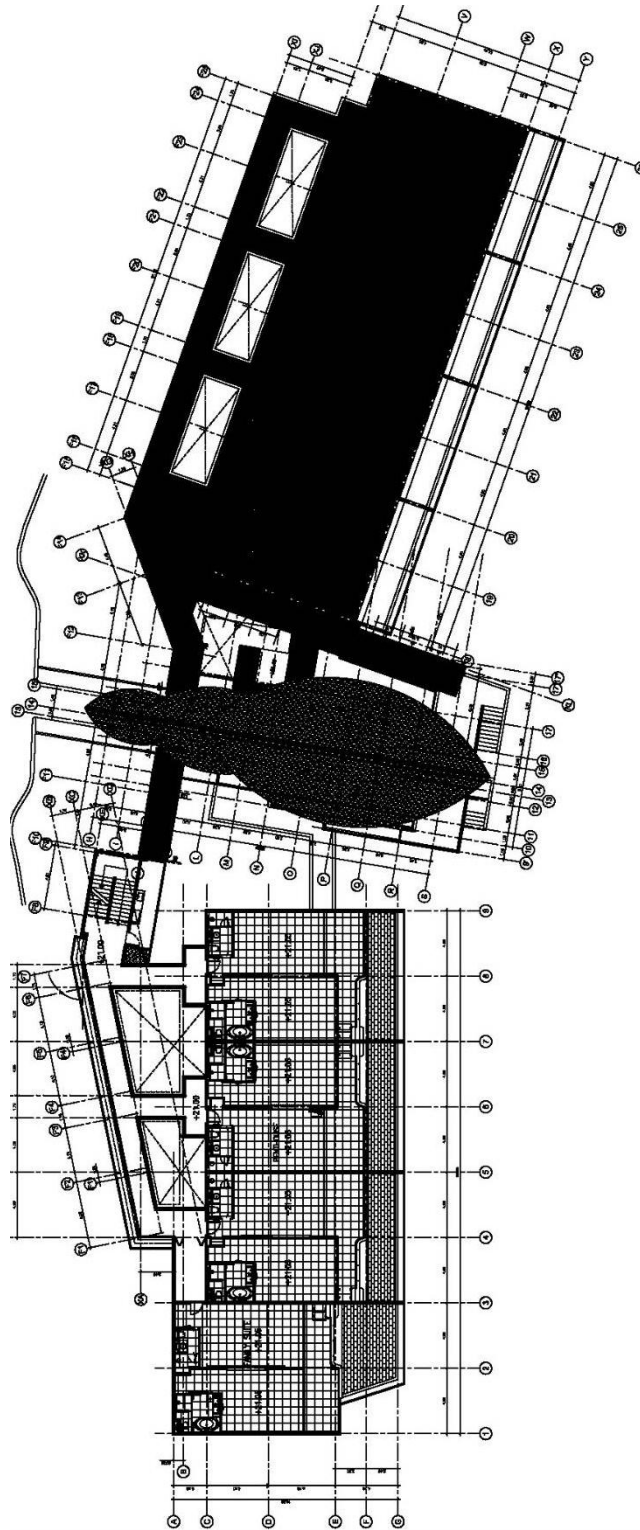
แปลนพื้นที่อาคาร A ชั้นใต้ดิน และอาคาร B ชั้น 1



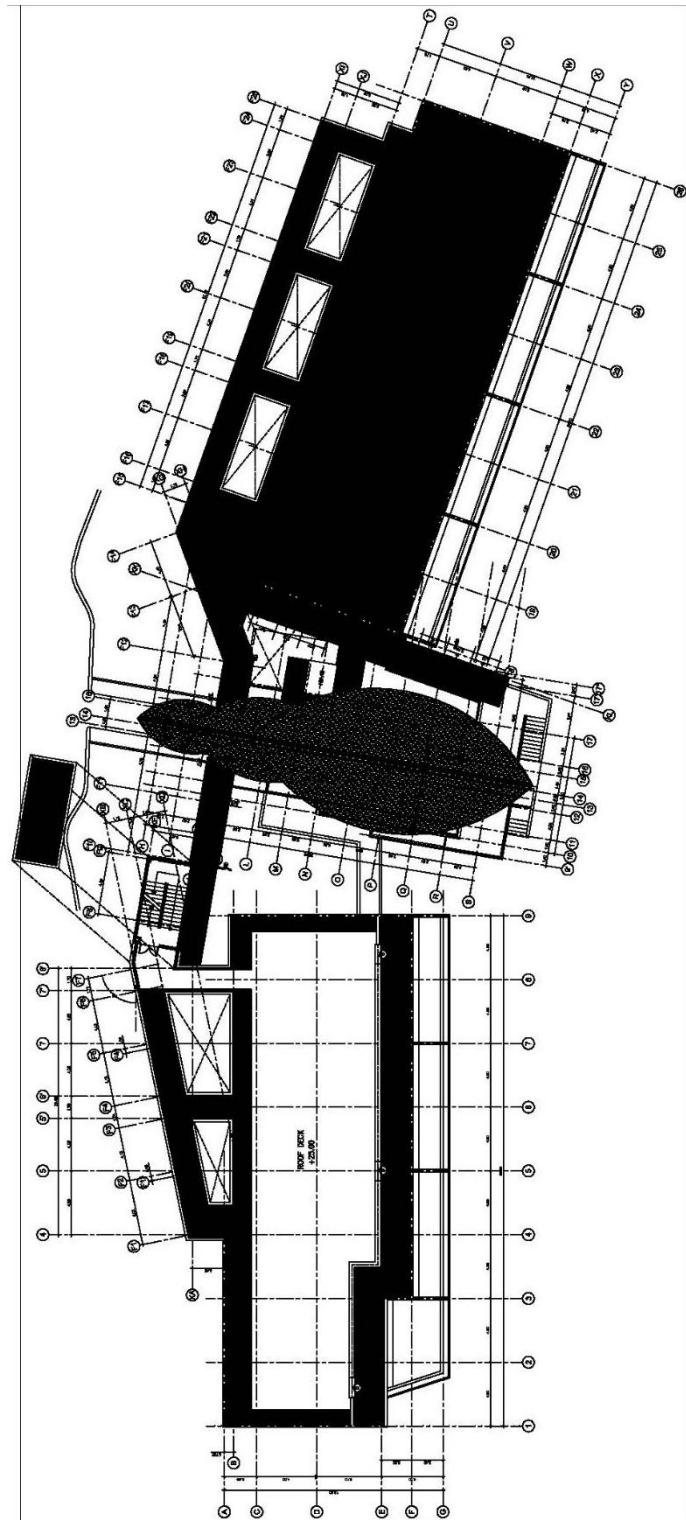
แปลนพื้นอาคาร A ชั้น 1 และ อาคาร B ชั้น 2



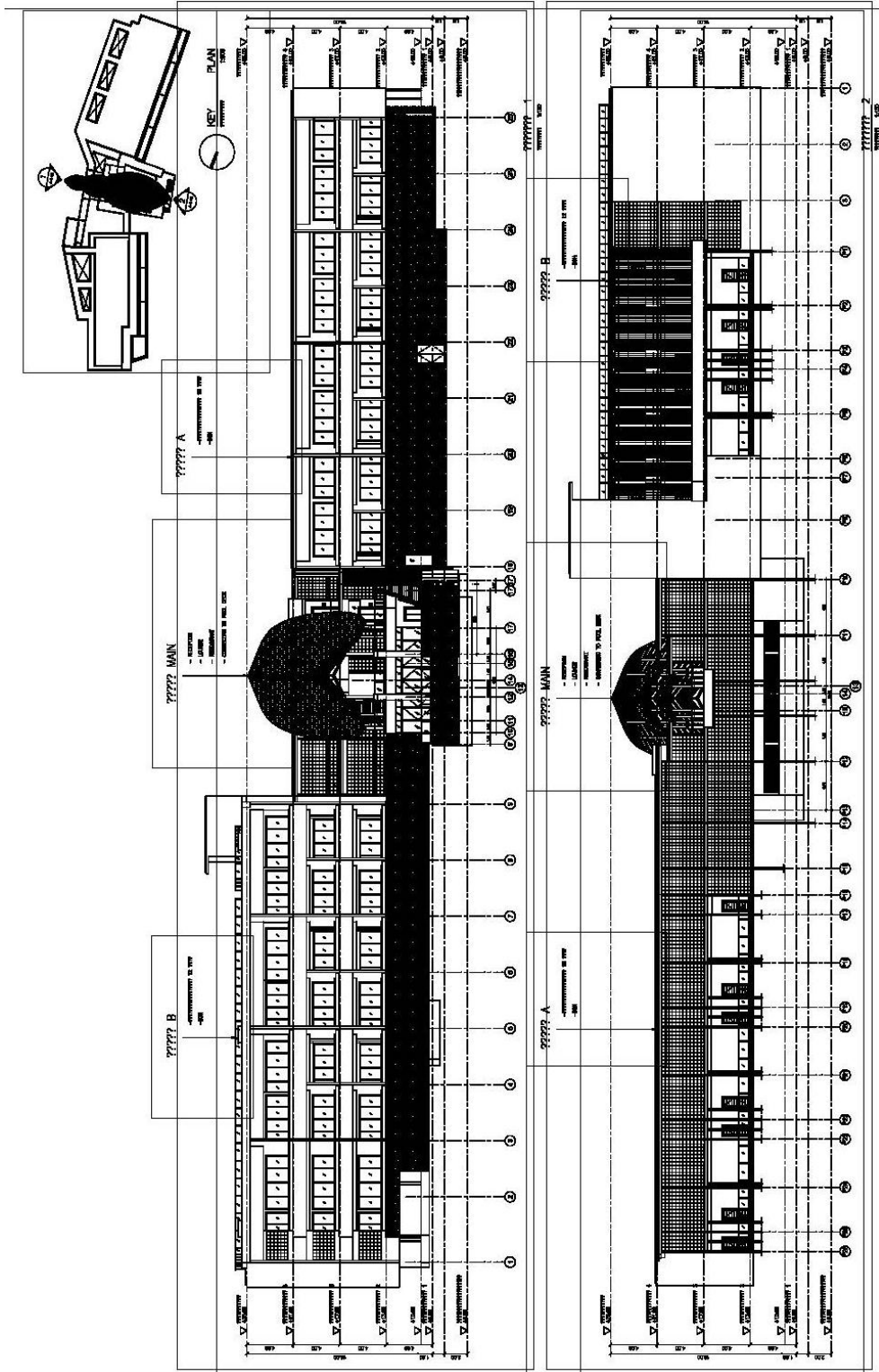
แปลนพื้นอาคาร A ชั้น 2 และ อาคาร B ชั้น 3



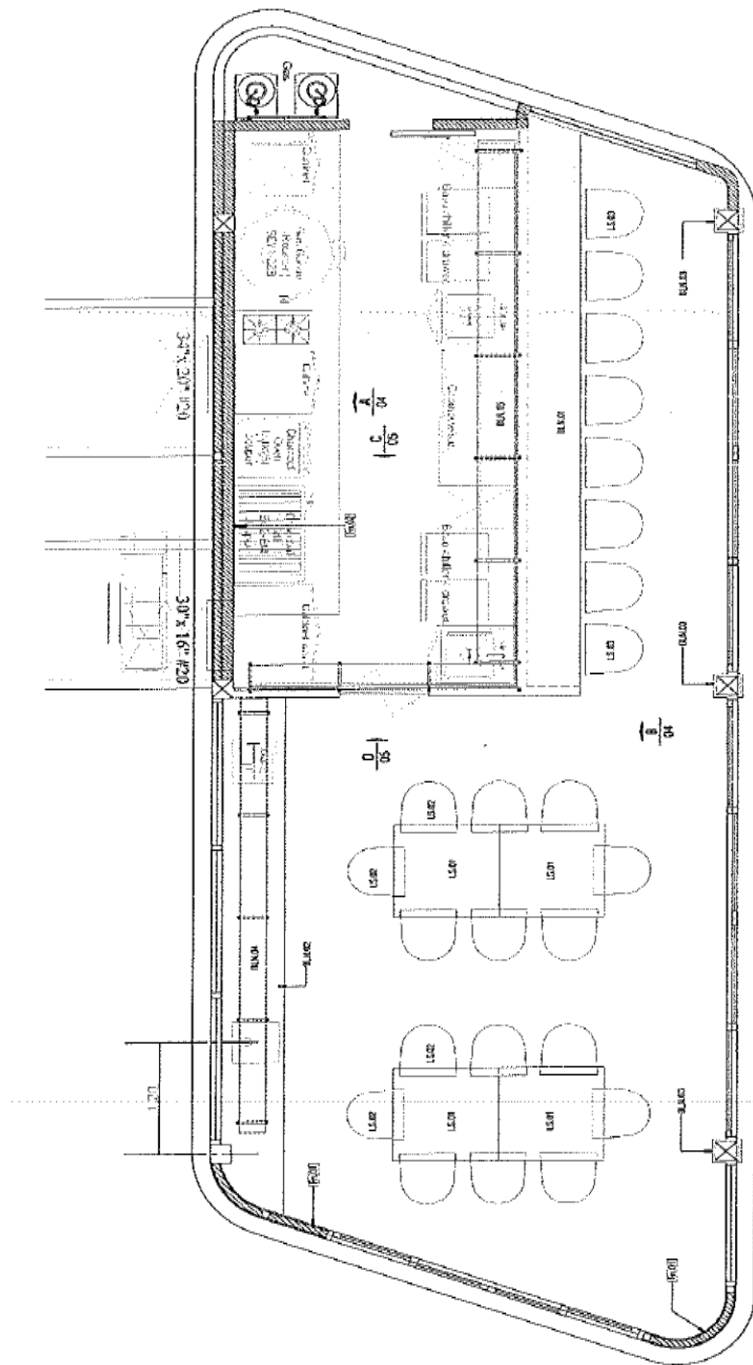
แปลนพื้นที่อาคาร A ชั้น 3 และ อาคาร B ชั้นหลังคา



แปลนพื้นที่อาคาร A ชั้นดาดฟ้า และ อาคาร B ชั้นหลังคา

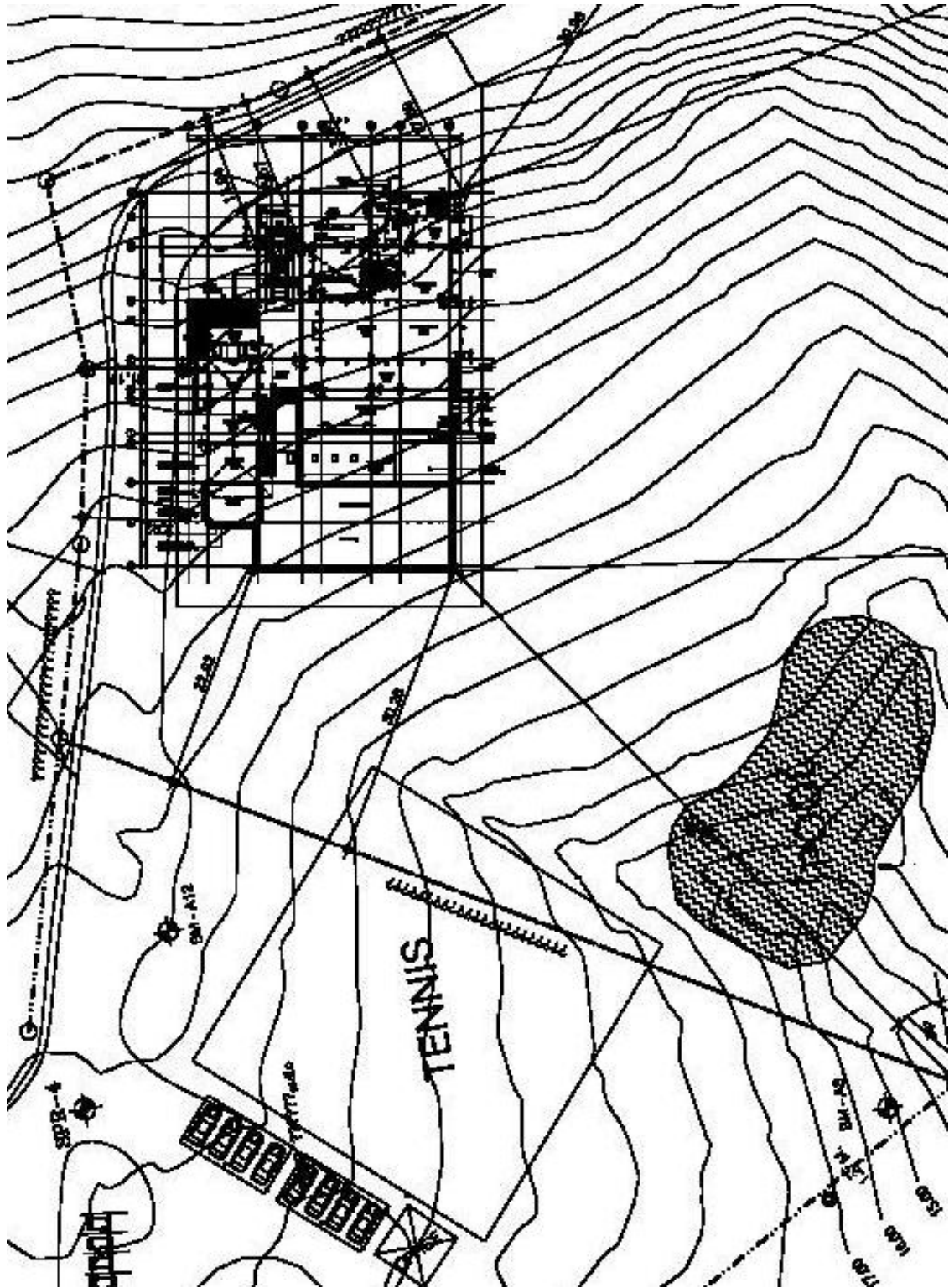


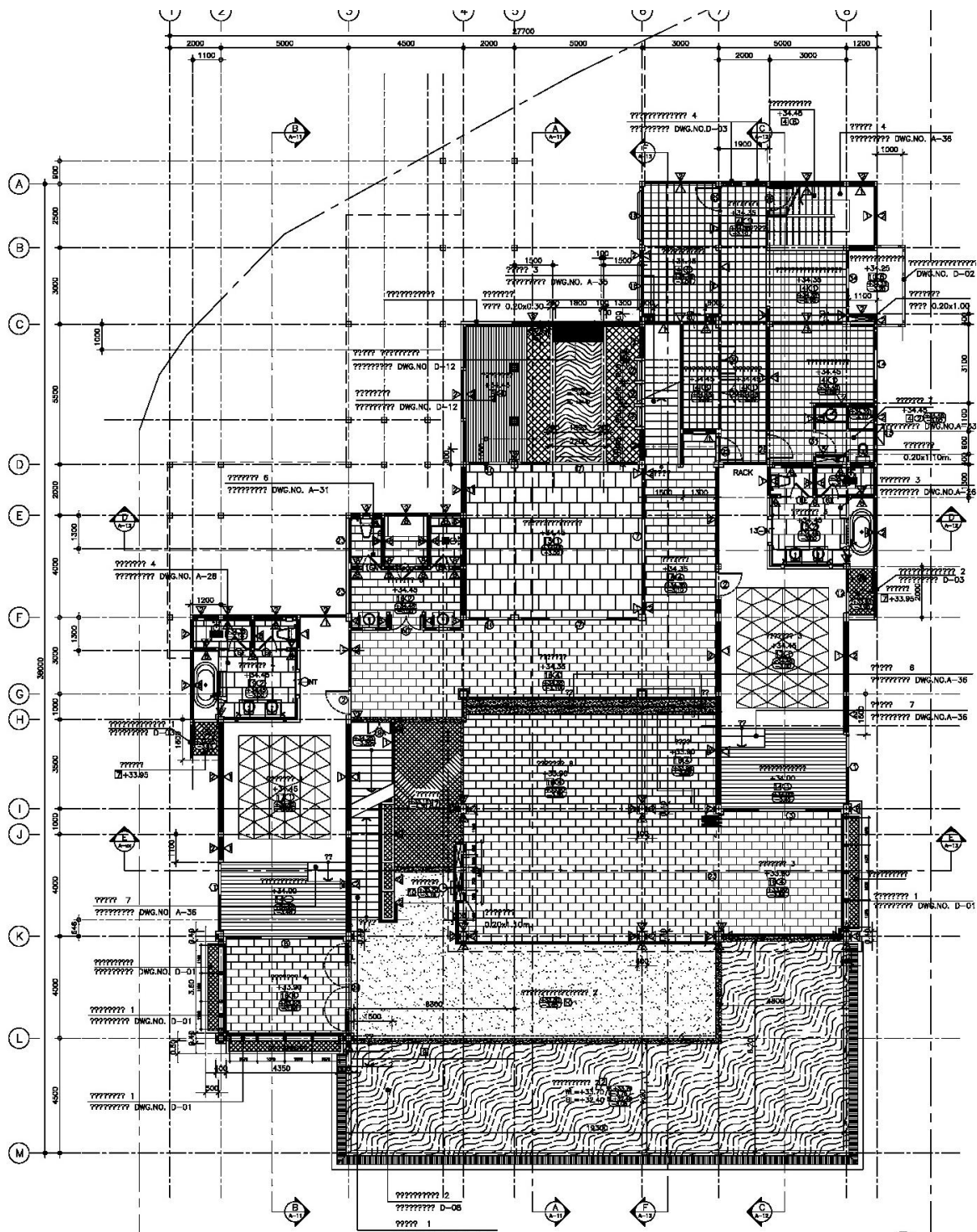
แปลนรูปด้านข้าง



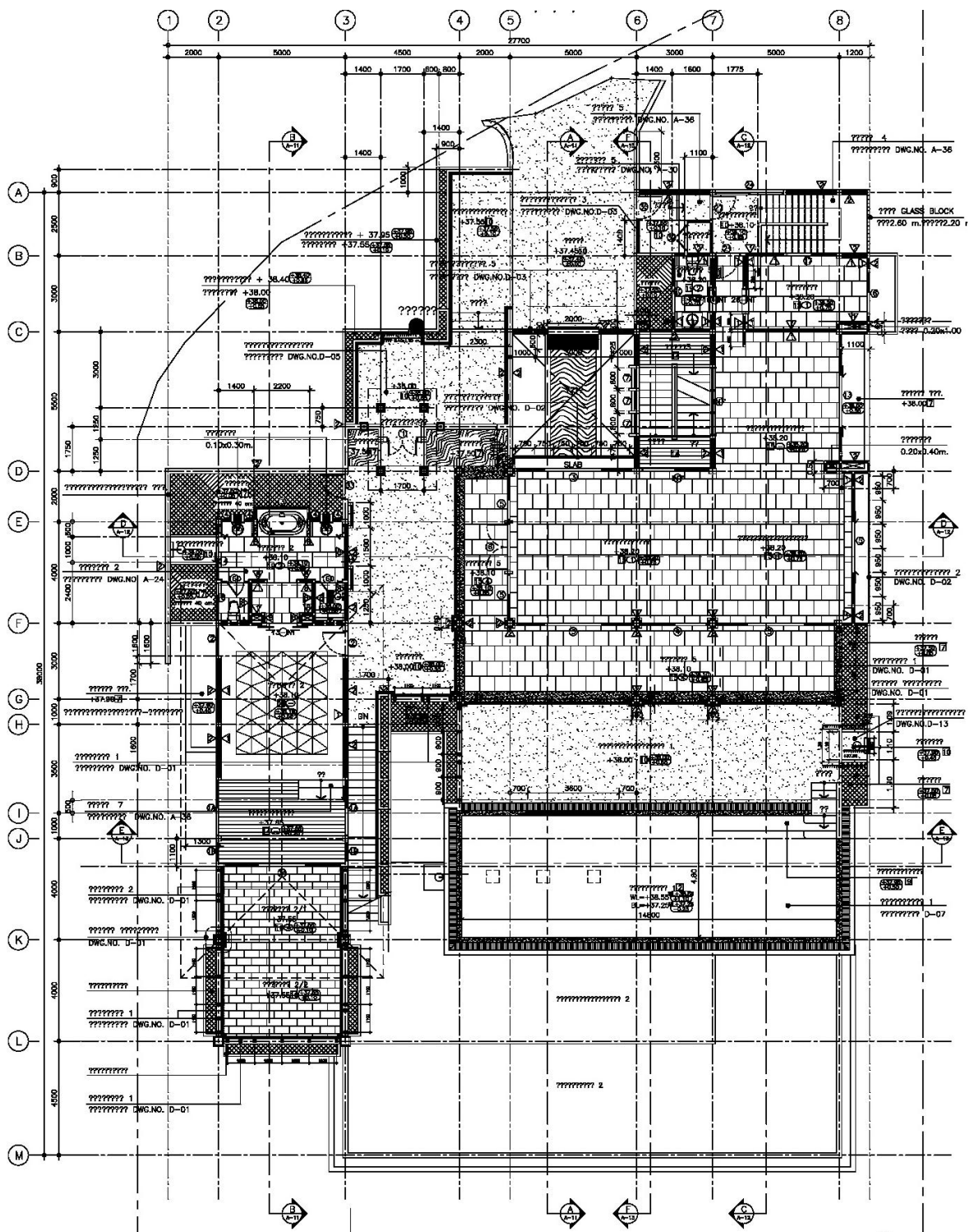
SRIPANWA HOTEL _ HOT BOX
KEY PLAN

แปลนพื้นอาคารชั้น 1

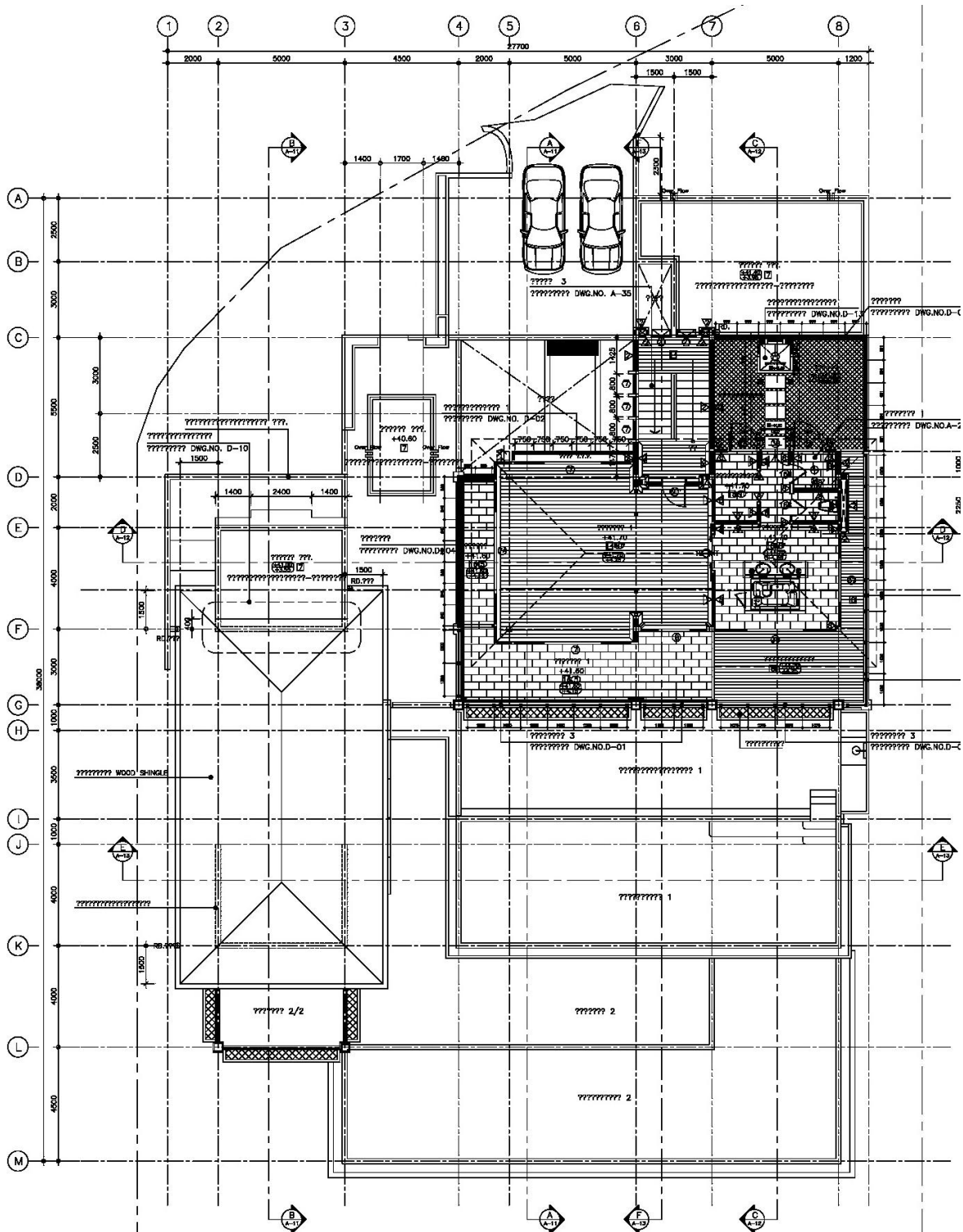




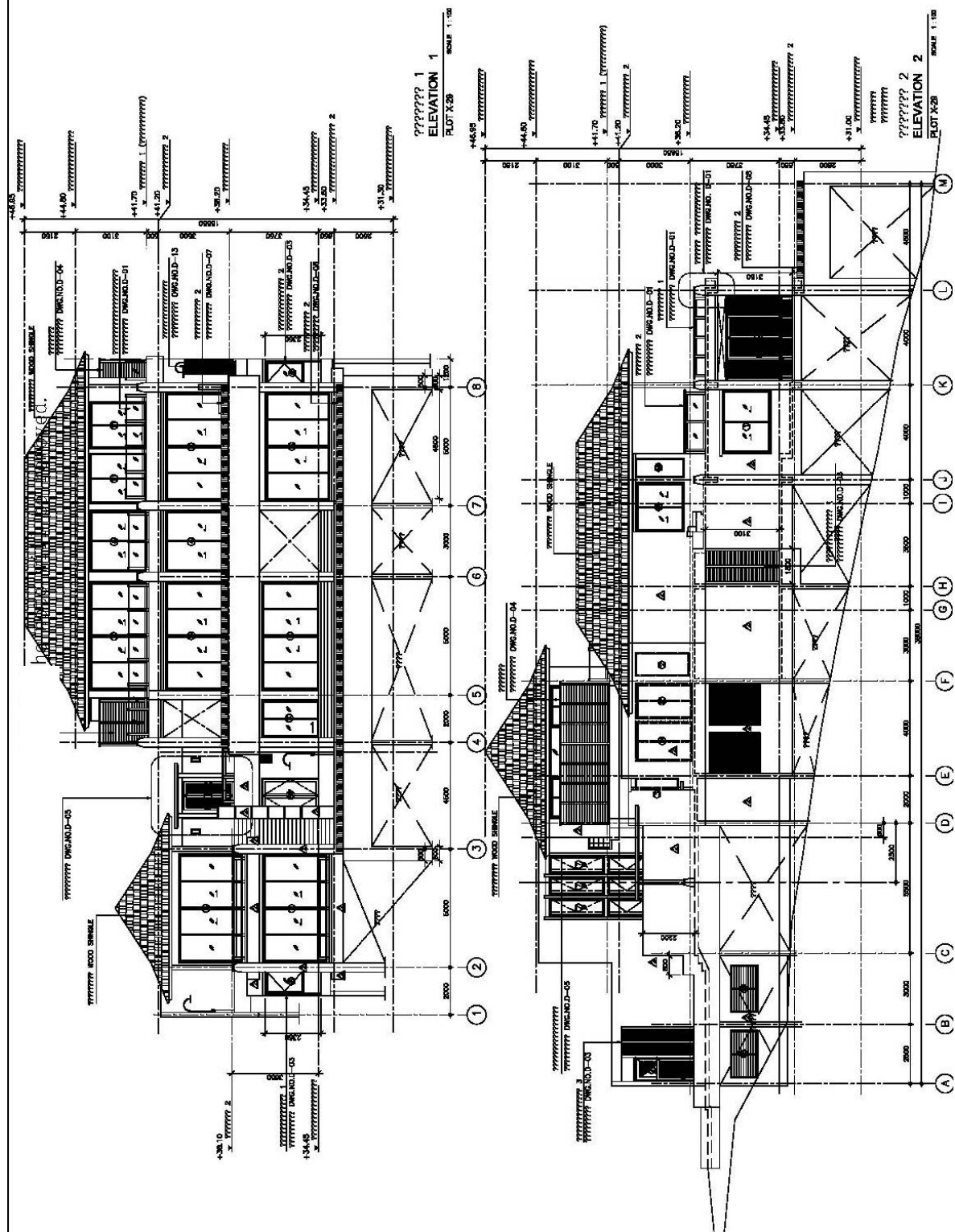
แปลนพื้น ชั้น 1



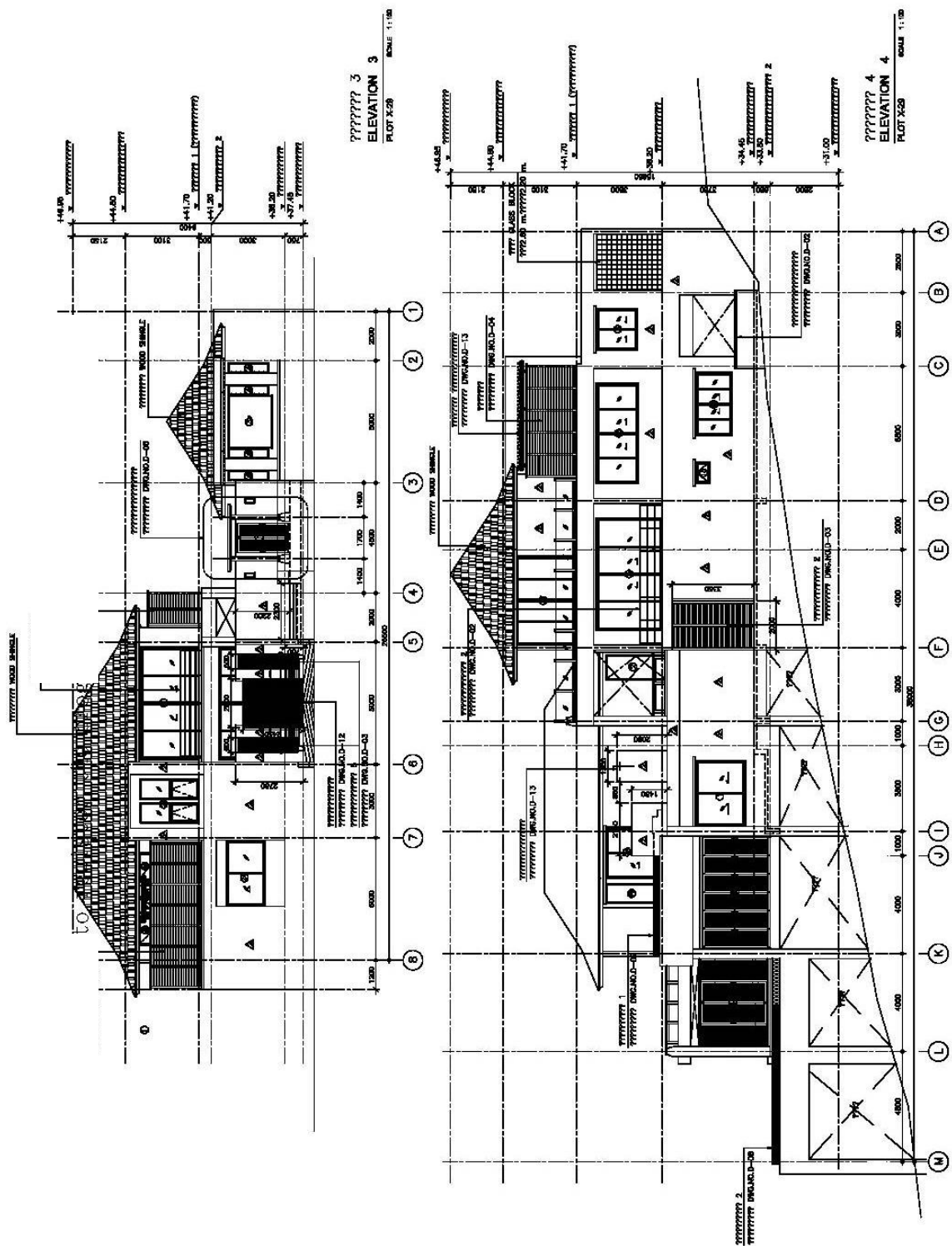
แปลนพื้น ชั้น 2



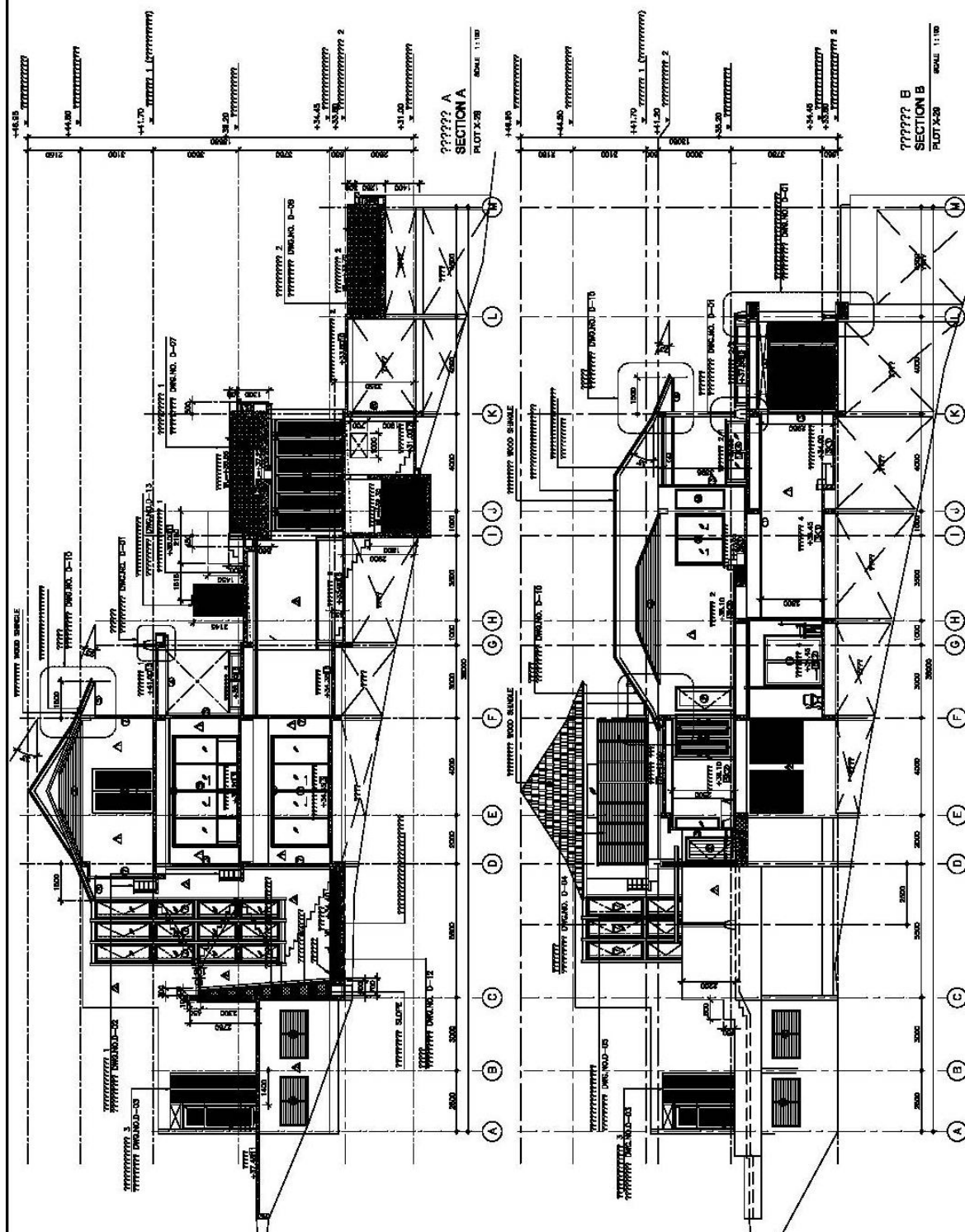
แปลนพื้น ชั้น 3



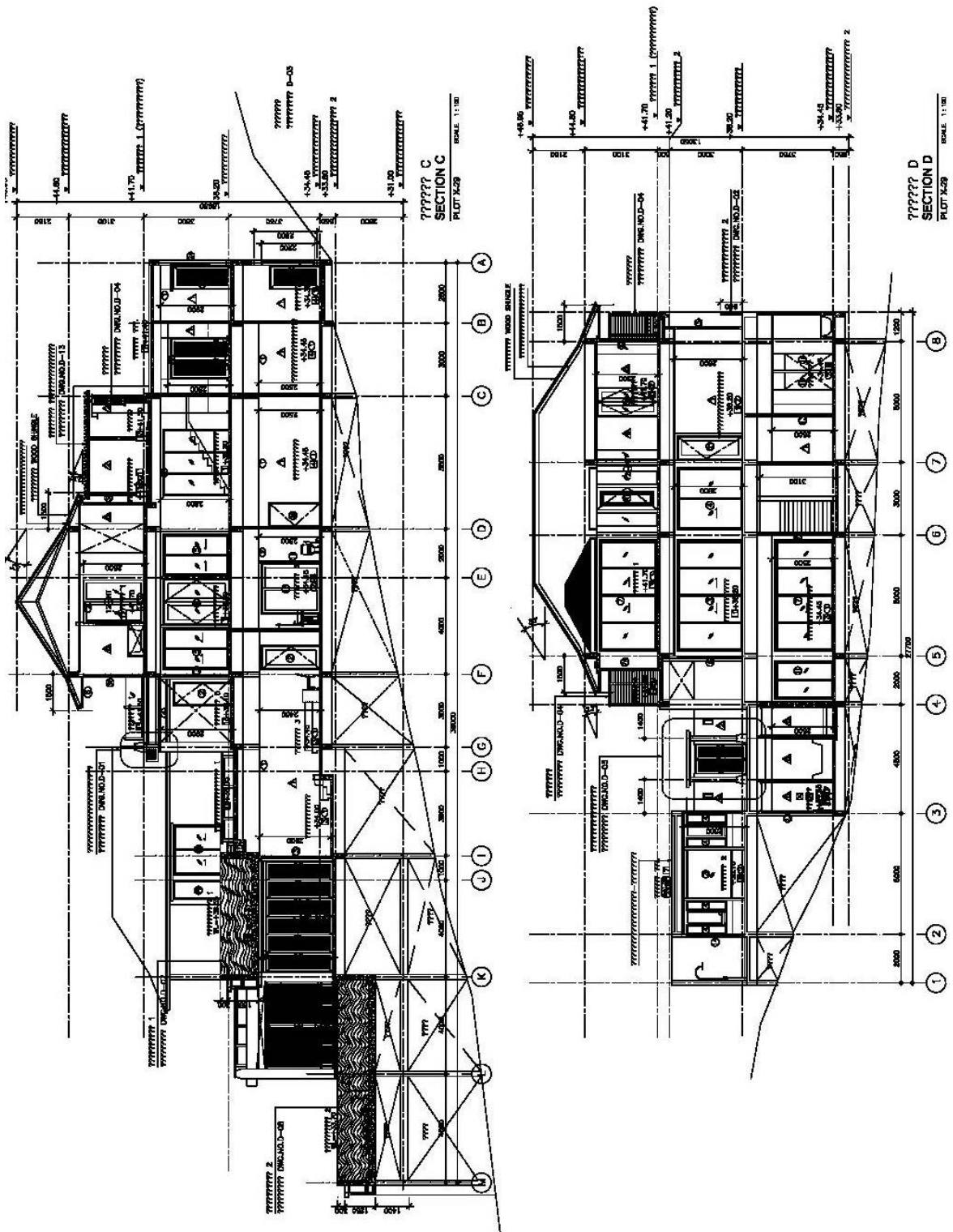
แปลนรูปด้านข้าง



แปลนรูปด้านข้าง



แปลนรูปตัด



แปลนรูปตัด



สภาพถนนสายอำมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ผ่านหน้าโครงการศรีพันวา



สภาพถนนภายในโครงการศรีพันวา



สภาพด้านหน้าอาคาร Habita



สภาพด้านในอาคาร Habita บริเวณ Lobby



สภาพด้านในอาคาร Habita บริเวณ Baba Chino



สภาพด้านในอาคาร Habita บริเวณสระว่ายน้ำ



สภาพด้านในอาคาร Habita บริเวณห้องน้ำส่วนกลาง



สภาพอาคาร Baba Hotbox



สภาพภายในห้องนอนแบบห้อง Pool Suite อาคาร Habita



สภาพภายในห้องน้ำ แบบห้อง Pool Suite อาคาร Habita



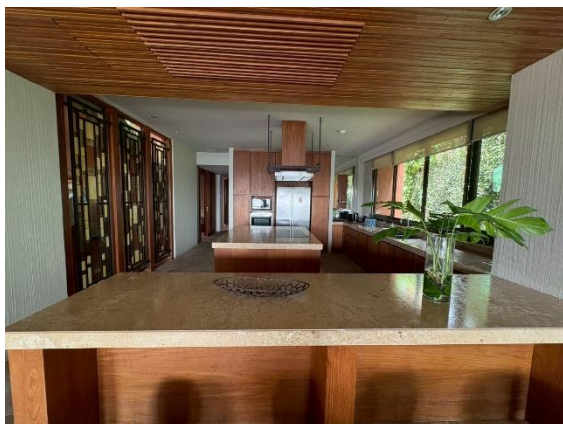
สภาพด้านหน้าอาคารวิลล่า 5 ห้องนอน แบบอาคาร X-29



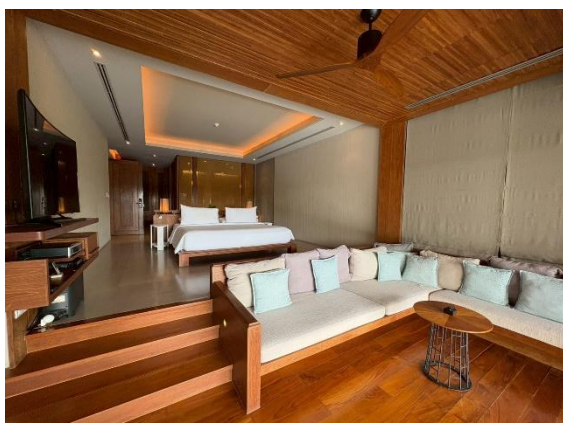
สภาพโดยรวมอาคารวิลล่า 5 ห้องนอน แบบอาคาร X-29



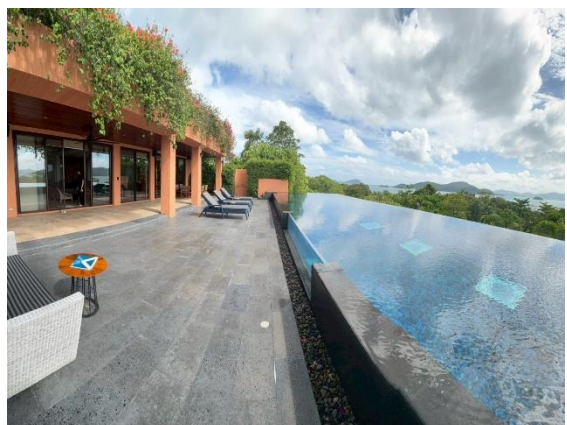
สภาพภายในห้องรับแขก แบบอาคาร X-29



สภาพภายในห้องครัว แบบอาคาร X-29



สภาพภายในห้องนอน แบบอาคาร X-29



สภาพสระว่ายน้ำน้ำ แบบอาคาร X-29



สภาพภายในห้องน้ำ แบบอาคาร X-29



สภาพเครื่องปั้มน้ำภายในอาคาร X-29



ระบบปรับอากาศภายในอาคาร X-29



สภาพเครื่องกำเนิดน้ำร้อน (Boiler) ภายในอาคาร X-29



สภาพหม้อแปลงไฟฟ้า



สภาพเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)



สภาพเครื่องปั๊มน้ำของสระว่ายน้ำ



สภาพเครื่องกำเนิดน้ำร้อน (Boiler)



ห้องควบคุมไฟฟ้า

(น.ส.ต.ก.)
349-1/11



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล	วิชัย	เลขที่	349
อำเภอ	เมืองภูเก็ต	เล่ม	4 ก. หน้า 49
จังหวัด	ภูเก็ต	เลขที่ดิน	3
รายการปล่อยทางอากาศ	จังหวัดภูเก็ต	หมายเลข	4624/ แผ่นที่ 164

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ขาติอัสสระ เรซิดเอนซ์ จำกัด สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ 2922/181
หมู่ที่ 10 เพชรบุรีคีรีเขต บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ 16 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา
(สิบหก ไร่ สาม งาน ห้าสิบเก้า ตารางวา) อำเภอ ภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต
รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนรายการปล่อย ๑ : 5000

มาตราส่วน ๑ : 2500

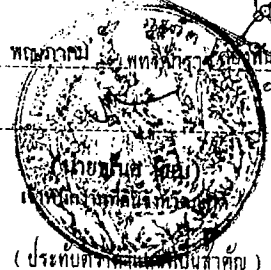


ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบที่ดินในใบต่อ

น.ส.ด. เลขที่ กก. 00๗๒

ออก ณ วันที่สิบสอง เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๕๐

14 ส.ค. 2550
นาย [Signature] ผู้เขียนแผนที่
นาย [Signature] ผู้ตรวจร่าง
นาย [Signature] หัวหน้าการ
นาย [Signature] นักเก็บ
15 ส.ค. 2550
15 ส.ค. 2550



(ประทับตรากรมที่ดิน)

นางสาวอุษา บางกรวด

(นาย [Signature] นาย [Signature] นาย [Signature])
ผู้เขียน
ผู้ตรวจร่าง
ผู้ตรวจร่าง

๔๘

043282

พนักงานที่ดินอำเภอ

(ท.บ.๑๕)

แผนที่

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

ที่ดินระวาง 4624 I แผนที่ 164 เลขที่ดิน ก ทะเบียนเลขที่ ๓๕๕ เล่ม ๕ ก หน้า ๕๕

หมู่ที่ ตำบล กิ่งต อำเภ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต

มาตราส่วน ๑ : ๒๕๐๐



(นายวิชา พงษ์อรุณ)
 ผู้รับแผนที่
 ผู้ตรวจแผนที่
 1. วิชา พงษ์อรุณ



สารบัญจดหมายเหตุ

วันที่	ชื่อหน่วยงาน	ประเภทการดำเนินงาน	ชื่อโครงการ/กิจกรรม	ชื่อผู้รับผิดชอบ	จำนวนเงินที่ขอ		จำนวนเงินที่ได้รับ	จำนวนเงินคงเหลือ	แหล่งที่มาของเงิน	หมายเหตุ
					บาท	สต.				
วันที่ 22 มิถุนายน 2548	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	นางสาว...	16	3	59	-	-	(องค์การบริหารส่วนตำบล)
วันที่ 9 มีนาคม 2548	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	นางสาว...	16	3	59	-	-	(องค์การบริหารส่วนตำบล)
วันที่ 20 เมษายน 2548	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	นางสาว...	16	3	59	-	-	(องค์การบริหารส่วนตำบล)
วันที่ 10 สิงหาคม 2549	กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	โครงการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ	นางสาว...	16	3	59	-	-	(องค์การบริหารส่วนตำบล)

วันที่ 29 สิงหาคม 2550
 ปีที่ 23 พ.ศ.

สำนักรับจดทะเบียน น.ส. 3 ก. (ไม่ต่อ)
 วันที่ 23 พฤศจิกายน 2550
 จังหวัด กรุงเทพมหานคร

40. หน้า 49 หมู่ที่ 49
 ตำบล ทุ่งโพธิ์
 อำเภอ เมืองบุรีรัมย์

วัน/เดือน/ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	จำนวนที่ดินแปลง			พื้นที่แปลง			ลักษณะที่ดิน
					ไร่	ตารางวา	เศษ	ไร่	ตารางวา	เศษ	
วันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2549	แบ่งที่ดิน	บริษัท ชานันท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	16	3	59	-	-	-	(จอง) พงศเทพ พงศ์ศรี
วันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ. 2549	แบ่งที่ดิน	บริษัท ชานันท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	16	3	59	-	-	-	(จอง) พงศเทพ พงศ์ศรี
วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2549	แบ่งที่ดิน	บริษัท ชานันท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	16	3	59	-	-	-	(จอง) พงศเทพ พงศ์ศรี
วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2550	แบ่งที่ดิน	บริษัท ชานันท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	5	2	61.6	11	-	97.4	25 1325
วันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	แบ่งที่ดิน	บริษัท ชานันท์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	นายสุวิทย์ ชูชนะมิตร	16	3	59	-	-	-	(จอง) พงศเทพ พงศ์ศรี



1 ก. 2. 3.

สารบัญเหตุการณ์แผ่นดิน น.ส. ๓ ก. (ไม้ต่อ)

INDEX

[illegible]

๒๕๓๑-๖/๗
แผ่นที่ ๔

กรมการบัญชีไทยเบยน น.ส.๓ก.(ใบต่อ)
วันที่ ๒๕๓๑-๖/๗

กรมการบัญชีไทยเบยน น.ส.๓ก.(ใบต่อ)
วันที่ ๒๕๓๑-๖/๗

กรมการบัญชีไทยเบยน น.ส.๓ก.(ใบต่อ)
วันที่ ๒๕๓๑-๖/๗

กรมการบัญชีไทยเบยน น.ส.๓ก.(ใบต่อ)
วันที่ ๒๕๓๑-๖/๗

กรมการบัญชีไทยเบยน น.ส.๓ก.(ใบต่อ)
วันที่ ๒๕๓๑-๖/๗

บัญชีรายเดือน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ	จำนวนหุ้นสามัญออก		จำนวนหุ้นสามัญชำระ		จำนวนหุ้นสามัญคงเหลือ		จำนวนหุ้นสามัญที่โอน		ผู้รับโอน	วันที่โอน
				จำนวน	ค่า	จำนวน	ค่า	จำนวน	ค่า	จำนวน	ค่า		
วันที่ 30 มิถุนายน ๒๕๓๑	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	จำกัด	๑	๑๕	๑	๑๕	๑	๑๕	๑	๑๕	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๒๕๓๑-๖/๗
วันที่ 4 ตุลาคม ๒๕๓๑	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	จำกัด	๑	๑๕	๑	๑๕	๑	๑๕	๑	๑๕	บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด	๒๕๓๑-๖/๗

5-1-1

၁၇၇၇ ခုနှစ်

१४५१-

49

— 22 —

[illegible]

SECRET

๑๒๙-๙/๗

แผ่นที่ 6

สำเนาใบจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

จังหวัด นนทบุรี

วันที่

ตำบล

หมู่ที่

หน้า 49

เลข 4 ๓

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	จำนวนที่ดินตามสัญญา				จำนวนที่ดินคงเหลือ				พื้นที่แปลง		ผู้จดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	
วันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2554	นายสมชาย นามเดิม (นายสมชาย นามเดิม)	นายสมชาย นามเดิม	นายสมชาย นามเดิม	๐	๐	66.2	6	1	62.7	198	13	1380		นางสาวสมชาย นามเดิม
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจ่ายโอนยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนวนฉบับ สว. ๒๗ มีทุนเดิม ๒๕๕๐ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนวนครั้งที่หนึ่ง ฉบับ สว. ๔ มีนาคม ๒๕๕๔ ส่วนการจ่ายโอนฉบับนี้ที่ข้อตกลง ฉบับ สว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แต่ต้องอยู่ได้										(นายสมชาย นามเดิม)
				๐	๐	40.1	6	1	22.6	198	14	1480		นายสมชาย นามเดิม
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ การจ่ายโอนยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนวนฉบับ สว. ๒๗ มีทุนเดิม ๒๕๕๐ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนวนครั้งที่หนึ่ง ฉบับ สว. ๔ มีนาคม ๒๕๕๔ ส่วนการจ่ายโอนฉบับนี้ที่ข้อตกลง ฉบับ สว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ไม่แต่ต้องอยู่ได้										(นายสมชาย นามเดิม)
				๐	3	73.7	5	1	48.9	198	15	1080		นายสมชาย นามเดิม
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือ การจ่ายโอนยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนวนฉบับ สว. ๒๗ มีทุนเดิม ๒๕๕๐ และบันทึกข้อตกลงขึ้นจากจำนวนครั้งที่หนึ่ง ฉบับ สว. ๔ มีนาคม ๒๕๕๔ และที่ดินแปลงที่แยกไป ยังมี										(นายสมชาย นามเดิม)
				การจ่ายโอนตามบันทึกข้อตกลง ฉบับ สว. ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ครองโดย										นายสมชาย นามเดิม
				ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือการจ่ายโอนไม่แต่ต้องอยู่ได้										

48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066

2- 4813299

[illegible]

ਸੰਪ੍ਰਦਾਇਕ

13th Nov 2014

วันลงทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ได้รับอนุญาต	ผู้ให้สัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา				จำนวนที่ดินเดิมเหลือ				การนำพา โฉนดใหม่	
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เลขที่	หน้า	เลขที่	
พ.ศ. 21 ธันวาคม 2559	จำนอง รวมสองแปลง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไมเคิลสตรู จำกัด ในนามบริษัท ของ บริษัทเพอริออดิกัล ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิไล	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	5	1	0730	-	-	-	-	-	-	
วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2561	จำนอง จำนอง เงินหลักประกัน รวมสองแปลง	บริษัท อสังหาริมทรัพย์ ไมเคิลสตรู จำกัด ในนามบริษัท ของ บริษัทเพอริออดิกัล ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิไล	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	5	1	0730	-	-	-	-	-	-	
				จำนวนที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ ที่ดินเดิมที่เหลือ									
วันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๒	โอน จากจำนอง รวมสองแปลง	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บุรีรัมย์	บริษัท อสังหาริมทรัพย์ ไมเคิลสตรู จำกัด ในนามบริษัท ของ บริษัทเพอริออดิกัล ในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีวิไล	๕	๐	๐๗๓๐	-	-	-	-	-	-	

๑๕ ส.ค. ๒๕๖๒

(นายอรรถพร อรรถพร)

(นายอรรถพร อรรถพร)

ପ୍ରତିଷ୍ଠା

३० ०६ श्री. बरुवा

[illegible]

10

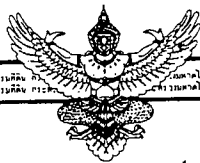
—

—

;

1979-112

(น.ส.ต.ก.)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

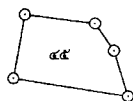
ตำบล วิจิตร เลขที่ 1979
อำเภอ เมืองภูเก็ต เล่ม 20 ข หน้า 29
จังหวัด ภูเก็ต เลขที่ดิน 45
รวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ จังหวัดภูเก็ต หมายเลข 4624 / แผ่นที่ 164

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ บริษัท ชาวนิสสระ เวนชีเคมส์ จำกัด สัญชาติ ไทย บัญชีที่ 2922/199
หมท - ตำบล บางกะปิ อำเภอ ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
จำนวนเนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 43 ตารางวา
(สามงานสี่สิบสามเศษสามส่วนสิบตารางวา)
รูปที่ดินและเขตติดต่อ

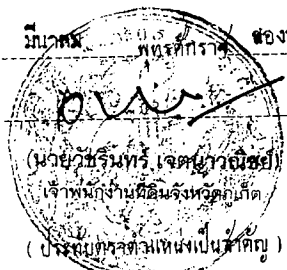
มาตราส่วนรวางรูปถ่าย ๑ : 5000

มาตราส่วน ๑ : 2500



๕

ออก ณ วันที่ สามสิบแปด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๒๒ ของพนักงานสอบสวน



(นางจงจิรา พิศรสมาน) ผู้รับ ๑ มี.ค. ๒๕๕๔
(นายสงชัย สุวรรณธรรมาภักดิ์) ๑ มี.ค. ๒๕๕๔
(นายอดิชาติ พิเชษฐ์โสภณ) ๑ มี.ค. ๒๕๕๔

008629

ผู้รับ ๑ มี.ค. ๒๕๕๔
ผู้ตรวจแผนที่ ๑ มี.ค. ๒๕๕๔
ผู้ตรวจแผนที่ ๑ มี.ค. ๒๕๕๔
ผู้ตรวจแผนที่ ๑ มี.ค. ๒๕๕๔

แจ้งกรมที่ดิน
น.ส.ต.ก.
(๑๗) ๓ ๕๖

ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑๓.๓๖๖



ແບ່ນ ອ. ດໍ

ใบอนุญาตนกก่อสร้างอาคาร

เลขที่ 064 / ๒๕๕๙

เลขที่ ๒๒๕ / ๒๕๕๕
 อนุญาตให้ บริษัท ช่างก่อสร้าง เอสซีเอ็น จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๒๕๒๒/๒๕๕ อาคารพาณิชย์เลขที่ ๒๕๒๒/๒๕๕
 แขวง บางกอกใหญ่ เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ชื่อ ๓ ทำการ..... กัดสร้าง.....
 ที่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ต.อบ..... อ.น.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 ในที่ดิน น.ส.๓ เลขที่..... เป็นที่ดินของ..... บริษัท.....

ข้อ ๒ เป็นอวการ.....ตามวิธีลงกรณหลัก.....
(๑) ชนิด อวการอ่าวกรณ ๓ ขึ้น อ่าวกรณ A จำนวน.....ลงกรณ ๑๑.....เพื่อใช้เป็น.....โรงแรม.....
พื้นที่.....๑๗๑๑.....ตารางเมตร.....ที่จองกรณ ที่กลับกรณ และทางเข้าออกของกรณ
จำนวน.....๑๑.....พื้นที่.....ตารางเมตร.....

(๖) ชนิด อาคารสาธตกรรม ๓. ขึ้นอาคารส. จำนวน ๒ หลัง ๑๒ ห้องพัก เพื่อใช้ป็น ที่พักของ
ส่วนต้อนรับโรงแรม พื้นที่ ๓.๘๗๓ ตารางเมตร ที่จอดรถ ติดกับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ใช้..... ตารางเมตร

จำนวน.....คน พื้นที่.....ไร่สวน.....ไร่เพื่อใช้ขึ้น.....สวชนา (โรงเรือน)
พื้นที่.....ไร่สวน.....ไร่สวน.....ไร่เพื่อใช้ขึ้น.....สวชนา (โรงเรือน)
จำนวน.....คน พื้นที่.....ไร่สวน.....ไร่เพื่อใช้ขึ้น.....สวชนา (โรงเรือน)

ตามแต่ทั้งบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 064 / ๒๕๕๖ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ชื่อ ๓ ไทโยมี นายวุฒิพงษ์ สว่างผล นายเลวี อธิษฐ์ นายณณกัณฑ์ พงษ์ไพฑูริ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๕ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงและ

หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกจากร่วมในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม

อาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๖) ... ผู้ได้รับใบอนุญาตตรวจคนเข้าเมืองซึ่งมีหน้าที่ต้องควบคุมดูแลเกี่ยวกับอาชญากรรม.....
 ตามกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 28 เม.ย. 2558

ออกให้ ณ วันที่ 29 มิ.ย. 2557

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖/๑๐/๖๕

(นาย ก. ก.)

[illegible]

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

... ..



แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

เลขที่ **108** ./ ๒๕๕๙

อนุญาตให้.....บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด.....เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๒๕๒๒/๑๙๙ อาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้น ๑๐ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ.....ดัดแปลงอาคาร.....
ที่บ้านเลขที่ ๘๘ หมู่ที่ ๘ ซอย.....ถนน.....ศักดิ์เดช
ตำบล.....วิจิต.....อำเภอ.....เมืองภูเก็ต.....จังหวัด.....ภูเก็ต
ในที่ดิน นส.๓ก เลขที่ ๓๔๙ เป็นที่ดินของ.....บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....คอนกรีตเสริมเหล็ก.....
(๑) ชนิด อาคารเดี่ยว ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น.....พาณิชย์กรรม
พื้นที่.....๘๔.๐๐.....ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร
(๒) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร
(๓) ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

เลขที่ **108** ./ ๒๕๕๙ ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี.....นายพิสิษฐ สายัมพล.....เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและ
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น
ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ **16 ส.ค. 2560**

ออกให้ ณ วันที่ **17 ส.ค. 2559**

(ลายมือชื่อ).....

(นายกรัทยา โชติวิญญ์พิพัฒน์)

ตำแหน่ง.....นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

10. 61
R. Singh

065/2552



๓.๒.๙

แบบ อ. 1

๔.1
๓๒๙

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เลขที่ ๐.๐.๕ / 2552

อนุญาตให้.....บริษัท ขาวอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด.....เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 2922/199 หมู่ที่.....ซอย.....ถนน.....เพชรบุรีตัดใหม่
แขวง.....บางกะปิ.....เขต.....ห้วยขวาง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ 1 ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....
ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่ 8.....ซอย.....ถนน.....สีกิติวงศ์
ตำบล.....วิชัย.....อำเภอ.....เมืองภูเก็ต.....จังหวัด.....ภูเก็ต
ใบที่ดิน น.ส.๓ ก เลขที่ 351.....เป็นที่ดินของ.....บริษัท ขาวอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด.....

ข้อ 2 เป็นอาคาร.....คอนกรีตเสริมเหล็ก.....

- (1) ชนิด.....บ้านเดี่ยว 3 ชั้น.....จำนวน.....1.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....ที่พักอาศัย.....
พื้นที่.....1,706 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บบร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร
- (2) ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั๊บบร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร
- (3) ชนิด.....จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็น.....
พื้นที่.....ที่จอดรถ ที่กั๊บบร และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ กก.52603 / ๐.๐.๕ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 โดยมี.....นายบุญรักษา สุนทรภณ และ นายระดม ภาณุจนะฉิมพัย.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ 4 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ.2522

(2) ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังต้องมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น.....
ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย.....

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....19.๓.๐. 2553.....

ออกให้ ณ วันที่.....19.๓.๐. 2552.....

(ลายมือชื่อ).....

(นายกริชา แซ่ตัน)

นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



แบบ อ.๖

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

เลขที่ 010 / ๒๕๕๘

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๒๔๒๒/๑๔๔ อาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้นที่ ๑๐ ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ ๐๖๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๗
ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก
(๑) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร A จำนวน ๑ หลัง ๑๘ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม
(๒) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น อาคาร B จำนวน ๑ หลัง ๑๒ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม,ส่วนต้อนรับ,ห้องไฟฟ้า
(๓) ชนิด สระว่ายน้ำ จำนวน ๑ สระ เพื่อใช้เป็น สระน้ำ (โรงแรม)
อยู่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน ศักดิ์เดช หมู่ที่ ๘
ตำบล วิจิตร อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัด ภูเก็ต
โดย บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และบริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน น.ส.๓.ก. เลขที่ ๓๔๔ เป็นที่ดินของ บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้
(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น
ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
(๒)

ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ก.ย. ๒๕๕๘

(ลายมือชื่อ)

(นายธีรภา ไรตวิญญ์พิพัฒน์)
นายกเทศมนตรีตำบลวิจิตร

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



แบบ อ.๕

ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร

เลขที่ 069 / ๒๕๖๐

อนุญาตให้ บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๒๕๒๒/๑๕๕ อาคารขาญอิสสระทาวเวอร์ ๒ ชั้น ๑๐ หมู่ที่ - ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่
 แขวง บางกะปิ เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ เปลี่ยนการใช้อาคารที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ๘ ซอย
 ถนน ศักดิ์เดช ตำบล วิชิต อำเภอ เมือง จังหวัด ภูเก็ต
 โดย บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคารหรือ
 เป็นผู้ครอบครองอาคารใน น.ส.๓ ก เลขที่ ๑๕๗๕
 เป็นที่ดินของ บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จากที่ได้รับใบอนุญาตไว้เดิม เพื่อใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการ
 ใช้ ดังนี้

(๑) ชนิด อาคารสาธารณะ ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ๕ ห้องพัก เพื่อใช้เป็น โรงแรม
 โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ / ๒๕๖๐ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๑ ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่
 กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ 24 พ.ค. 2560 เดือน พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายกฤษฎา โทติวิญญูพัฒน์)
 นายกเทศมนตรีตำบลวิชิต

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

สัญญาเช่าทรัพย์สิน
(ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 21 ธันวาคม 2559

CHARIN
associates

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

สารบัญ

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

CA

เอกสารแนบท้าย 6..... - 12 -

แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ - 12 - CA

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2559 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 ("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. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
- ค. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่าผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้กระทบต่อการดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร
- ง. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

๐๙

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5 และเอกสารแนบท้าย 4</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 5</u>
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บุติก รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บุติก รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออาคารที่พักและกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออาคารที่พัก
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 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 อาคารที่พัก ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
โครงการส่วนที่ 3	หมายถึง	โครงการส่วนที่ 3 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดอกกลางกระทำ
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยหนังสือ

CA

รับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งเป็น
ที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมี
รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4
สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร สำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏ ตามเอกสารแนบท้าย 3
สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาซื้อขาย สังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับแรก	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวม และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่ง กองทุนรวมจะได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่ กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาตกลง กระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุน รวม ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
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 ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับผู้ เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์

CA

เหตุสุดวิสัย	หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้
อาคารที่เช่า	หมายถึง อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี (ค) บ้านพักตากอากาศ X29 ทั้งนี้ ให้รวมถึงสระว่ายน้ำ ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งตรึงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 2</u>

2. ทรัพย์สินที่เช่า

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

CA

3. **วัตถุประสงค์ของการเช่า**

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวข้องกับกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. **ระยะเวลาการเช่า**

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือนนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก 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. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าการชำระหนี้ที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น
- 5.3. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที
6. **หน้าที่ของกองทรัสต์**
- 6.1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
7. **หน้าที่ของผู้เช่า**
- ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้
- 7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้
- 7.2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และทราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาวยุโรปอิสระ เศรษฐกิจหรือบุคคลอื่นใด

(รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงสภาพลักษณะสำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ

- 7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 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 รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement)
- 7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตราย

CA

ต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือ
รำคาญแก่บุคคลอื่นๆ

- 7.4.5. ดูแลมิให้บิวาร์ และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้เกิดการใดๆ อันอาจก่อความ
เดือดร้อนรำคาญหรือการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อน
ต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหาย
ดังกล่าว ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทน
กองทรัสต์เพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สาม
อันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่
ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการที่เกี่ยวข้อง
และสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่
1 รวมถึงการบริหารที่พักรักษาประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental
Management Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back
Agreement ฉบับใหม่ และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement และ
โครงการส่วนที่ 3 ที่จะมีขึ้นในอนาคต
- 7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ
แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจาก
กองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะ
คล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมี
หลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงาน
ของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่
คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่ง
ล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็น
ลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่
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) เป็นการให้
กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการ
ดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ๘

- 7.4.9. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ
- 7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของนิติบุคคลดังกล่าว ซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือ กับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) CH

- 7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่มีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล
- 7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว
- 7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเคร่งครัด
- 7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า
- 7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ใน

CA

รูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า

- 7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 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 แกไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง

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

- 7.5. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุ

CA

สุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจาก
การใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ให้
กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือ
เมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
จากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
ให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาค่าตอบแทน
สังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม หากสังหาริมทรัพย์ใด
มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

- 7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุ
ไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6)
และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความ
เห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัท
ผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้
โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง
ทราบ และ/หรือเมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญา
ฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ
ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้
- 7.7. ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้
กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้
สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมาย
สามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า
- 7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึง ข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการ
เรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมี
ผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่าง
สมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า CA

8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

- 8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่มีการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการให้บริการจากทรัพย์สินที่เช่า 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")

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

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 7 C

9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก

9.1. ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ("การบริหารของ ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์") ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) ("การโอนสิทธิการรับรายได้")

9.2. ภายใต้สัญญานี้ ผู้เช่าตกลงนำ

9.2.1. ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จากซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ถ้ามี) และ

9.2.2. ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง

((1) และ (2) รวมเรียกว่า "ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก")

ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี) ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม "ส่วนต่างค่าเช่า" มีความหมายดังนี้

ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T

10. คำรับรอง

10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า

10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญานี้ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้เช่าไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติ

CA

ตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

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 โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้
- (ค) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก CA

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรรมกรรมประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้น และมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 (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 ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ได้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ CA

12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า

12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย 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 ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ได้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร CA

- 13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม

- 14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงินและ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีเงื่อนไข) ที่จะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

15.1. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงแรก

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) ครั้ง คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) ("ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก") ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

- 15.1.1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

- 15.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป
ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือ

CA

สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว

15.1.3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ

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

15.2. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 (ห้า) คราวคราวละ 3 (สาม) ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

15.2.1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ

15.2.2. ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว CA

- 15.2.3. ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 (หก) เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาโดยสุจริตให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.
- 15.3. ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี) จากกองทรัสต์
- 15.3.1. โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.3.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.3.3. ให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ

CA

ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า

- 15.3.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือนโดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง

16. เหตุผิวนัดผิดสัญญา

คู่สัญญาดกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิวนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

16.1. เหตุผิวนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

- 16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือคำรับรอง หรือขานุญาตอิสระ เรสซิเดนซ์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาดกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขานุญาตอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาดกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขานุญาตอิสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือขานุญาตอิสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิวนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิวนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างไรๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่ CA

กำหนดในสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที
ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

- 16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาของ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

- 17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.1.1 – 16.1.3 หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ CA

ในกรณีเช่นนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 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 1 อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3.2 หรือ 17.3.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

18. เหตุสุดวิสัย

18.1. เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดย

CA

กองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

18.2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดังกล่าวกัน ดังนี้

- 19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้ CA

- 19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

20. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโทรสาร โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล

- 20.1. ในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นในกรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือ

- 20.2. นับแต่เวลาที่ไปถึง หากส่งโดยโทรสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

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

โทรสาร 02-949-1513

บุคคลที่ติดต่อ กรรมการผู้อำนวยการ

หากส่งให้กับผู้เช่า

บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ 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 นายวรสิทธิ์ อิสสระ CA

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

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 ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในเวลาใดๆ 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 CA

- 22.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของ คู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 22.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแล คู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผย จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย
- 22.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 22.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

- 22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ CP

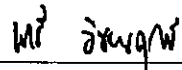
(ลงนามในหน้าถัดไป)

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า

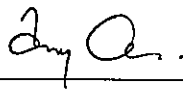


(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)



(นายเกร์ อิชยพฤษ)

พยาน



(นางสาวลลิตา อุ้ยนอง)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



[Signature]

(นายสงกรานต์ อิศสระ)

[Signature]

(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

พยาน

[Signature]

(นางสาวสุมล ตรีรักหงส์)

เอกสารแนบท้าย 1

ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวนรวม 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ ดิน	ระวาง ภูเก็ต หมายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	4624I	วิจิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	5-1-7.3
2.	1979	45	4624I	วิจิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-3-43.3
						รวม ทั้งหมด	6-0-50.6

CA

เอกสารแนบท้าย 2

อาคารที่เช่า

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และ อสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita)
 - (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรารจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร
 - (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรารจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร
 - (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร
- 2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร CA

เอกสารแนบท้าย 3

สังหาริมทรัพย์

CA

เอกสารแนบท้าย 4

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ภายใต้งบประมาณดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือนในปีที่ 1 (2560)	ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ธันวาคม	17,670,000
มกราคม	10,230,000
กุมภาพันธ์	10,230,000
มีนาคม	5,580,000
เมษายน	9,300,000
พฤษภาคม	2,790,000
มิถุนายน	5,580,000
กรกฎาคม	3,720,000
รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1	65,100,000

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	
ปีที่ 2 (2561)	93,000,000
ปีที่ 3 (2562)	93,000,000
ปีที่ 4 (2563)	93,000,000
ปีที่ 5 (2564)	93,000,000
ปีที่ 6 (2565)	102,300,000

CA

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ปีที่ 7 (2566)	102,300,000
ปีที่ 8 (2567)	102,300,000
ปีที่ 9 (2568)	112,530,000
ปีที่ 10 (2569)	112,530,000
ปีที่ 11 (2570)	112,530,000
ปีที่ 12 (2571)	123,783,000

อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่รายปีในปี 2 – 12 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
มกราคม	11%
กุมภาพันธ์	11%
มีนาคม	6%
เมษายน	10%
พฤษภาคม	3%
มิถุนายน	6%
กรกฎาคม	4%
สิงหาคม	6%
กันยายน	4%
ตุลาคม	11%
พฤศจิกายน	9%
ธันวาคม	19%
รวม	100%

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่า

CA

เช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 (สอง) เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่าสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราว ๆ ไปตามแต่กรณี

ค่าเช่าแปรผัน

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (n - x - c)$$

โดยที่

n = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่า บ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (referral fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

x = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่าดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) CA

- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้อง โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักลบ/ จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ในครั้งถัดไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีผลการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีนั้น โดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า

ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
1-2	123,783,000
3-5	136,161,300
6-8	149,777,430
9-11	164,755,173
12-14	181,230,690
15	199,353,759

CA

อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้

เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)
มกราคม	11%
กุมภาพันธ์	11%
มีนาคม	6%
เมษายน	10%
พฤษภาคม	3%
มิถุนายน	6%
กรกฎาคม	4%
สิงหาคม	6%
กันยายน	4%
ตุลาคม	11%
พฤศจิกายน	9%
ธันวาคม	19%
รวม	100%

สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละเดือน

ค่าเช่าแปรผัน

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า CA

เอกสารแนบท้าย 5

คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1 คำรับรองของกองทรัสต์

- 1.1.1 ผู้เข้ากองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 1.1.2 ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ 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 ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่นอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน

CA

สิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติ
ล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

- 1.2.5 ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินขบวนการ
ล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวใน
ระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและภาระผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

- 2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่า
เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ
ทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาและไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบ
ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า
- 2.2 ผู้เช่าไม่มีการระงับใดๆ กับบุคคลภายนอก เว้นแต่ภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินตามที่
กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

3. ใบอนุญาต

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้
ออกไปแต่ละครั้ง

- 3.1. ผู้เช่าได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการ
ดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูก
ยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด
- 3.2. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาต
ต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืน
กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความ
เสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการ
ปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา CA

4. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

5. อื่นๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากรวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ CA

เอกสารแนบท้าย 6
แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ

หนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิ

วันที่ _____

ถึง [ชื่อธนาคาร]

ข้าพเจ้า บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่ที่ 2922/199 อาคารชาวนิสิสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ("บริษัท") อ้างถึงบัญชี [ประเภทและเลขที่บัญชี] ที่เปิดกับ [ชื่อธนาคาร] ("บัญชีเงินฝาก")

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

ในกรณีที่ผู้รับโอนแจ้งความประสงค์ให้ท่านทราบหรือในกรณีที่เมื่อเหตุผิดสัญญาภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและผู้รับโอนได้แจ้งให้ท่านทราบ ซึ่งเมื่อท่านได้รับแจ้งดังกล่าวจากผู้รับโอน บริษัทตกลงยินยอมให้ท่านโอนสิทธิในเงินฝากที่มีทั้งหมด ณ ขณะใดๆ ของบริษัทให้แก่ผู้รับโอน และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับโอนแต่งตั้ง โดยมีผลบังคับในทันทีที่ได้รับคำสั่งครั้งแรกจากผู้รับโอน

ให้นำคำจำกัดความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามาใช้บังคับกับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่จะมีข้อความระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้าพเจ้าจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน

ข้าพเจ้าขอแจ้งให้ท่านในฐานะลูกหนี้แห่งการโอนสิทธินี้ ลงนามรับรองและยืนยันการได้รับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ ในเอกสารแนบท้าย (หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก) และส่งคืนกลับมาให้ข้าพเจ้า CA

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

()

รับทราบและตกลงตามข้อกำหนดข้างต้น

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า

_____)

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

CA

หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก

ถึง บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ข้าพเจ้าได้รับหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแล้ว และตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

[ชื่อธนาคาร]

()

C/A

เอกสารแนบท้าย 7

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve

CA

[Note: to insert table of reserved funds.]

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
ระยะเวลาตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570

ระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

และ

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ 1 มิถุนายน 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.....	6
3. วัตถุประสงค์ของการเช่า.....	6
4. ระยะเวลาการเช่า.....	6
5. ค่าเช่า.....	6
6. หน้าที่ของกองทรัสต์.....	7
7. หน้าที่ของผู้เช่า.....	7
8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า.....	14
9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก.....	15
10. คำรับรอง.....	16
11. การประกันภัย.....	16
12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย.....	17
13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง.....	19
14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม.....	19
15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า.....	19
16. เหตุผิดนัดผิดสัญญา.....	21
17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย.....	22
18. เหตุสุดวิสัย.....	23
19. ความเป็นอิสระของข้อสัญญา.....	25
20. คำบอกกล่าว.....	25
21. เบ็ดเตล็ด.....	26
22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท.....	27
เอกสารแนบท้าย 1.....	- 1 -
ที่ดินที่เช่า.....	- 1 -
เอกสารแนบท้าย 2.....	- 2 -
อาคารที่เช่า.....	- 2 -
เอกสารแนบท้าย 3.....	- 3 -
สังหาริมทรัพย์.....	- 3 -
เอกสารแนบท้าย 4.....	- 30 -
ค่าเช่า.....	- 30 -
เอกสารแนบท้าย 5.....	- 31 -
คำรับรอง.....	- 31 -
เอกสารแนบท้าย 6.....	- 34 -

SPI

แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ	34 -
เอกสารแนบท้าย 7	37 -
รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve	37 - SPI

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 ณ กรุงเทพมหานคร

โดยและระหว่าง

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา 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 ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายของประเทศไทย ทะเบียนนิติบุคคล เลขที่ 0105556115591 ซึ่งมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้เช่า”) ในฐานะ “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

- ก. กองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อันได้แก่ทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสังหาริมทรัพย์
- ข. ผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 และได้แก้ไขเพิ่มเติม และได้ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562 ต่อมาสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวสิ้นสุดลง ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2565
- ค. ผู้เช่าได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 ถึงกองทรัสต์เพื่อแจ้งความประสงค์ในการขอทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ฉบับใหม่กับกองทรัสต์ มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้มีมติเกี่ยวกับการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งต่อมาเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้มีมติในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ครั้งที่ 1/2567 อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญาฉบับนี้กับผู้เช่า โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้
- ง. ผู้เช่าเข้าใจดีว่าในการพิจารณาให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์นั้น กองทรัสต์จะคำนึงถึงความสามารถและความน่าเชื่อถือในการบริหารทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้เช่าจะสามารถสร้างผลประโยชน์และชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในอัตราที่น่าพอใจ ด้วยเหตุดังกล่าว ในระยะเวลาเช่า

SP1

ผู้เช่าตกลงยินยอมให้กองทรัสต์มีส่วนร่วมในการตรวจสอบความสามารถในการบริหารงานและการชำระค่าเช่าตามสมควร ทั้งนี้ โดยไม่ให้เกิดการกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนเกินสมควร

- จ. คู่สัญญาเข้าใจดีว่า การดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นการดำเนินการในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้เท่านั้น ผู้เช่ามิใช่ตัวแทนของกองทรัสต์ และมิได้มีการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ให้คำต่างๆ ดังต่อไปนี้ มีความหมายตามที่ระบุไว้ในคำนิยามตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ เท่าที่ไม่ขัดกับสัญญาฉบับนี้

คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนเงินตามที่ระบุใน <u>ข้อ 5 และเอกสารแนบท้าย 4</u>
คำรับรอง	หมายถึง	คำรับรองของกองทรัสต์และผู้เช่าตามรายละเอียดที่ปรากฏตาม <u>เอกสารแนบท้าย 5</u>
โครงการวิลล่า	หมายถึง	โครงการบาบาบีคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน
โครงการส่วนที่ 3	หมายถึง	บ้านพักตากอากาศ X24 บ้านพักตากอากาศ X25 และบ้านพักตากอากาศโครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ (The Sky Series) รวมถึงโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่เช่า เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรม ที่ยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและจะมีขึ้นในอนาคต โดยรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	โรงแรมศรีพันวาและโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา และธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งมีวัตถุประสงค์ SPI

		เพื่อประกอบกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ อาคารที่พัก และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรือ อาคารที่พัก
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1	หมายถึง	โรงแรมศรีพันธุ์ โฮเต็ล (The Habita) ตั้งอยู่ที่บริเวณ แหลมพันวา 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
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	หมายถึง	โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตั้งอยู่ที่บริเวณ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เลขที่ 758 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม
ทรัพย์สินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และสิ่งขงหาริมทรัพย์
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1
ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หมายถึง	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	หมายถึง	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	หมายถึง	ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 4
สิ่งขงหาริมทรัพย์	หมายถึง	เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร สำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายการสิ่งขงหาริมทรัพย์ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3

SPC

สัญญาการเป็นสมาชิก โรงแรมโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการบาบาปีชด์ลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน โครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญา แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญา ดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์
สัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทรัสต์และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2567 ระหว่าง กองทรัสต์ และชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์
สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับแรก	หมายถึง	สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาและ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ซึ่งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวาได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ให้แก่กองทรัสต์) ตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาตกลงกระทำการ ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2559 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
สัญญาบริหารจัดการ ทรัพย์สินโครงการวิลล่า	หมายถึง	สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาปีชด์ลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เจ้าของบ้านพักตากอากาศใน โครงการวิลล่าได้เข้าทำกับร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์ และผู้เช่าได้รับโอนสิทธิและหน้าที่โดยการทำสัญญา แปลงหนี้ใหม่ (Novation Agreement) ตามสัญญา ดังกล่าวมาจากร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนต์
สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่	หมายถึง	สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (บ้านพัก PV07 PV08 PV09) ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่ กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก

sp1

สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่	หมายถึง	สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ที่ชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ และลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ได้เข้าทำกับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกัน ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้
อาคารที่เช่า	หมายถึง	อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี (ค) บ้านพักตากอากาศ X29 ทั้งนี้ ให้รวมถึงสระว่ายน้ำ ระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน รายละเอียดของอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

2. **ทรัพย์สินที่เช่า**

กองทรัสต์ตกลงให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าตกลงจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

3. **วัตถุประสงค์ของการเช่า**

ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันมีส่วนส่งเสริมกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น

4. **ระยะเวลาการเช่า**

กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันทีลงนามในสัญญาฉบับนี้ (วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570) ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

5. **ค่าเช่า**

5.1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าตามรายละเอียดการชำระค่าเช่าและการคิดคำนวณค่าเช่าที่กำหนดไว้ใน เอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาคงตกลงกันเป็นประการอื่น ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

5.2. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้มีการแบ่งค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ออกเป็นส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรออกเป็น

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าร้อยละ 97.7 (เก้าสิบเจ็ดจุดเจ็ด) ของค่าเช่าทั้งหมด และ
- (2) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 2.3 (สองจุดสาม) ของค่าเช่าทั้งหมด

SPT

- 5.3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ในส่วนของค่าเช่าสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นราคาที่ไม่วมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 5.4. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อกองทรัสต์ได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น
- 5.5. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

6. หน้าที่ของกองทรัสต์

- 6.1. ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

7. หน้าที่ของผู้เช่า

ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- 7.1. ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับรวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 15 ของสัญญาฉบับนี้
- 7.2. ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือ

SPI

เปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

- 7.3. นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้ และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควร ในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึง การหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือ มีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุง ภาพลักษณ์สำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์ และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือ การชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไป ในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)

7.4. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ

- 7.4.1. ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไป อย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็น พนักงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการดำเนินการอย่างใดๆ ในฐานะ ผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และจัดการ งานธุรการใดๆ ที่จำเป็น
- 7.4.2. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจสอบตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์ จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร
- 7.4.3. ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสาร อื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของ กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถ ออกงบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดย

SP1

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการ
เพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement)

- 7.4.4. ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใดๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า
ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อ
สุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่
บุคคลอื่นๆ
- 7.4.5. ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้กระทำการใดๆ อันอาจก่อความ
เดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใดๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อน
ต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใดๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว
ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์
เพื่อทำความเข้าใจและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใดๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจาก
การประกอบธุรกิจของผู้เช่า
- 7.4.6. จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่
ลงทุนครั้งแรก, ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก,
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
รวมถึงการบริหารที่פקอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management
Agreement ฉบับใหม่, สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่,
สัญญา Sub-Management Agreement, โครงการส่วนที่ 3 และการบริหาร
บ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน
โครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า ยกเว้น
กรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการ
ประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ของ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 7.4.7. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ
แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจาก
กองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.8. จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะ
คล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมี
หลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทอดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงาน

SPI

ของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัท ที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาวยุโรป 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 ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานหรือทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.10. จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากชาวยุโรป เรสซิเดนซ์ หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาวยุโรป เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป โดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.11. จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ

SPT

- 7.4.12. จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษารายใด ผู้จัดการ กรรมการ บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและกรรมการของ นิติบุคคลดังกล่าวซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ หรือการเข้าทำสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้านซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือกับ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) หรือการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน โครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่าง ผู้เช่า กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และได้แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้น กรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.13. จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทในลักษณะที่ แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ใน อุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถ ในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็น ลายลักษณ์อักษร
- 7.4.14. จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระ ค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการ จ่ายเงินปันผล
- 7.4.15. จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติ บุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับ ความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.16. จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความ ยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
- 7.4.17. จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

SPT

และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว

- 7.4.18. จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเคร่งครัด
- 7.4.19. จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า
- 7.4.20. จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 7.4.21. จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures Report) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 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 แกไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่

SPI

เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึง
แต่ไม่จำกัดเพียง

- 1) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Operating Account)
- 2) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)
- 3) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอ เพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสิ่งสัหรัมทรัพย์สินอื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสิ่งสัหรัมทรัพย์สินที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งสัหรัมทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งสัหรัมทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งสัหรัมทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาตอบแทนสิ่งสัหรัมทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสิ่งสัหรัมทรัพย์สินใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาด หากสิ่งสัหรัมทรัพย์สินใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี

- 7.6. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิตามบัญชีที่ระบุไว้ในข้อ 7.4.24 (ตามรูปแบบและเนื้อหาที่มีสาระสำคัญที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 6) และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่างๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือ เมื่อผู้เช่าดำเนินการใดๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้

SPE

- 7.7. ในกรณีสัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า
- 7.8. ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึงข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า

8. หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า

- 8.1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดีเพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- 8.2. ในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อนี้ 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")

SPC

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

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 7

9. หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก

9.1. ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ("การบริหารของซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์") ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement) ระหว่าง ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า ("การโอนสิทธิการรับรายได้")

9.2. ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงว่า

9.2.1. ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จากซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (ถ้ามี) และ

9.2.2. ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่า ภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง

((1) และ (2) รวมเรียกว่า "ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก")

ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและค่าเช่าผันแปรตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่ลงทุครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (ถ้ามี) ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆต่อไป

เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม "ส่วนต่างค่าเช่า" มีความหมายดังนี้

ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T

SP5

10. คำรับรอง

- 10.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะให้คำรับรองตามรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเข้าใจดีว่าคำรับรองดังกล่าวถือเป็นสาระสำคัญในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยเฉพาะคำรับรองของผู้เช่า
- 10.2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจพบภายหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ว่า คำรับรองใดๆ ของผู้เช่า ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นจริงในสาระสำคัญอันมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์ ผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองดังกล่าว รวมทั้งรับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียม ค่าปรับใดๆ (ถ้ามี) ในการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงใดๆ เพื่อให้เป็นไปตามคำรับรอง

11. การประกันภัย

นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้

- (ก) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น

- (ข) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณี

SP1

ที่เงื่อนไขของกรรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัย
จ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้

- (ค) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่
ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะ
เกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและ
ผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่
กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่อง
จากการจัดทำให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้น
และมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระ
ค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน
30 (สามสิบ) วัน เมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่า
ตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปี
ของเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตาม
กรรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการ
ชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการ
ทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญา
ประกันภัยที่มีอยู่ข้างต้น) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็น
ผู้รับประกันภัยตามกรรมธรรม์ที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น

12. ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย

- 12.1. เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการ
ประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business
Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติม
ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น
หรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่
ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้
ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ

๖๔

- 12.1.1. นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เข้าชั้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ
- 12.1.2. ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า
- 12.2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย 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/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร

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

SP

ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน

13. การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

13.1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

13.2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร

14. ภาษีอากร และค่าธรรมเนียม

14.1. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และภาษีหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามจำนวนและภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัด และนำส่งใบเสร็จรับเงิน และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่ามีความจำเป็น กองทรัสต์มีสิทธิ (แต่มีใ้หน้าที) ที่จะชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) แทนผู้เช่าไปก่อน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระคืนเงินใดๆ ที่กองทรัสต์ได้ชำระไปให้แก่กองทรัสต์ จนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปีของเงินดังกล่าว

15. การต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

15.1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2572) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้

SP

- 15.1.1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้
- 15.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาวนิสสระเรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว
- 15.1.3. ค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ
- 15.1.4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 15.2. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี)
- 15.2.1. โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว
- 15.2.2. ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรมให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้

SP1

ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถ ยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว

15.2.3. ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับ โอนมา และ/หรือได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ใหม่ในนาม ของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินการต่อไป ได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือขอรับใบอนุญาตดำเนินการ กิจการโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สิน ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคล ที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการ ดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่า

15.2.4. ให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับ ใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็น ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง

16. เหตุผิคนัดผิดสัญญา

คู่สัญญากดลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิคนัดผิดสัญญา ซึ่งให้สิทธิ แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีก ฝ่ายหนึ่งได้

16.1. เหตุผิคนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า

16.1.1. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ คำรับรอง หรือ ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนด ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สัญญากดลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสระ

SP

เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์
ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าหรือ ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถ
ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ)
วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายใน
ระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณี
ที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้อง
ชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถ
ใช้สิทธิเลิกสัญญานี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้

- 16.1.2. ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่
ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า
ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อ
ความสามารถของผู้เช่า ในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้
- 16.1.3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่
สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่า
รายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ

16.2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในข้อ 6
ของสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ
กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วัน
นับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญา
ได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้
เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ ชาวนิสสระ
เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
สังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ ไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อ
จะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
สังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ

17. การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย

SP1

- 17.1. กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ หากมีเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.1.1 – 16.1.3 หรือเมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์

ในกรณีเช่นนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุฉกฉดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว

- 17.2. ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ หากมีเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 16.2

- 17.3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้

17.3.1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้และ ไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

17.3.2. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หรือ

17.3.3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ 17.3.2 หรือ 17.3.3 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

18. เหตุสุวิสัย

- 18.1. เหตุสุวิสัยอันส่งผลกระทบต่อค่าเช่า

SP1

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ช้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ช้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

18.2. เหตุสุดวิสัยในกรณีอื่นๆ

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 18.1 คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวในทันที และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

SP1

19. **ความเป็นอิสระของข้อสัญญา**

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญานี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดกเลิกกัน ดังนี้

19.1. ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญานี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญานี้

19.2. ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์ และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

20. **คำบอกกล่าว**

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใดๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่ง คำบอกกล่าวทางไปรษณีย์ ให้ถือว่ามิผลในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือบอกกล่าวเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากส่งให้กับกองทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

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

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ 02-949-1500

บุคคลที่ติดต่อ ผู้บริหารสูงสุดกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

หากส่งให้กับผู้เช่า

บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000

โทรศัพท์ 02-308-2929 หรือ 076-371-000

บุคคลที่ติดต่อ นายวรสิทธิ์ อิศระ

3PL

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 7 (เจ็ด) วันก่อนวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งคำบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

21. เบ็ดเตล็ด

- 21.1. การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 21.2. การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญา หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยคู่สัญญา ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่อยู่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้ขัดแย้งกับข้อมูลที่อยู่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในเวลาใดๆ ก่อนวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือในระหว่างอายุสัญญานี้ คู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อมูลที่อยู่ในโครงการจัดการกองทรัสต์ดังกล่าวโดยเร็ว
- 21.3. เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ใดๆ อันเป็นหนี้เงินที่ต้องชำระให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ต่อปี โดยคำนวณจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดมีหน้าที่ต้องชำระหนี้เงินดังกล่าวให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งจนถึงวันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวจนครบถ้วน
- 21.4. ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้รับการเปิดเผยให้ทราบโดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และ/หรือ ตัวแทนของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงข้อมูลอื่นใดที่ได้รับ (ไม่ว่าก่อนหรือหลังวันที่ทำสัญญาฉบับนี้) ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

SP1

- 21.4.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของ คู่สัญญาซึ่งจำเป็นจะต้องรับทราบเพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 21.4.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่น หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อหน่วยงานราชการอื่นใดที่กำกับดูแล คู่สัญญาแต่ละฝ่าย หรือเปิดเผยตามคำสั่งของศาล ทั้งนี้ คู่สัญญาที่จะเปิดเผย จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบก่อนการเปิดเผยด้วย
- 21.4.3 เป็นการเปิดเผยโดยได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 21.4.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

22. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

- 22.1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 22.2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาอาจตกลงกันที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งดังกล่าวโดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการแทนการเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจก็ได้

(ลงนามในหน้าถัดไป) 

คู่สัญญาทั้งสองได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ในฐานะผู้ให้เช่า



(นางทิพาพรรณ ภัทรวិกรม)



(นายเกร์ อิชยพฤษ)

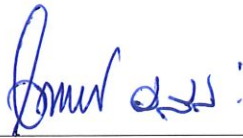
พยาน



(นายพัฒน์ ภัทรโกศล)

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
ในฐานะผู้เช่า



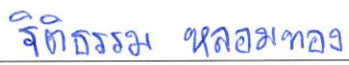


(นายสงกรานต์ อีสสระ)



(นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์)

พยาน



(นายจิตรธรรม หลอมทอง)

เอกสารแนบท้าย 1

ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวนรวม 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ ดิน	ระวาง ภูเก็ต หมายเลข	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	46241	วิจิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	5-1-7.3
2.	1979	45	46241	วิจิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต	0-3-43.3
						รวม ทั้งหมด	6-0-50.6

๒๗

เอกสารแนบท้าย 2

อาคารที่เช่า

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ประกอบด้วย
 - (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร
 - (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร
 - (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร
 - (ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่รวม 94 ตารางเมตร
- 2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร

สป

เอกสารแนบท้าย 3

สังหาริมทรัพย์

รหัส	รายการทรัพย์สิน	มูลค่ารวม ณ วันลงทุน
1920	COMPUTER SYSTEM	1,402,672.59
1921	SOUND & TV SYSTEM	5,497,994.03
1922	AIR CONDITION SYSTEM	9,314.59
1923	TELEPHONE SYSTEM	3,368,936.23
1924	SOFTWARE	253,311.51
1925	SECURITY SYSTEM	1,729,930.60
1930	ROOM EQUIPMENT	14,058,628.67
1932	RESTAURANT EQUIPMENT	2,134,853.65
1934	KITCHEN EQUIPMENT	9,306,057.86
1935	TELEPHONE EQUIPMENT	5,855.11
1936	LAUNDRY EQUIPMENT	3,099.25
1937	OFFICE EQUIPMENT	9,030.73
1940	FF&F-GUEST ROOM	40,634.08
1941	FF&E-FRONT	18,928.99
1943	FF&E-RESTAURANT	14,694.54
1944	FF&E-PUBLIC AREA	7,560,940.72
1946	FF&E-OFFICE AND ADMINISTER	310,518.28
1950	VEHICLES	3,284,928.24
X-29		3,942,146.65
รวม		52,952,476.32

SPI

1920 COMPUTER SYSTEM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ลงบัญชี ซื้อหรือได้มา	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ถูก ประเมิน	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่เก็บ
1	HFO19201500003		โปรแกรม Opera เพลส 4 นิ้วจอแสดงผล ปอร์ชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	29/12/2015	1.00	1,328,581.33	1,328,581.33	FO	Reception
2	HFO19201600005-2		ipad Mini 64 GB	05/02/2016	2.00	13,765.79	27,531.58	Fo	Tran
3	HFO19201600006		ipad Mini 64 GB	19/02/2016	1.00	17,737.79	17,737.79	Fo	Habia
4	HFB192016000010-2		IPAD Mini Wi-Fi 16 GB	05/08/2016	2.00	14,410.95	28,821.90	FB	Chino, Terce
รวมทรัพย์สิน 1920 COMPUTER SYSTEM							1,402,672.61		

SPT

1921 SOUND & TV SYSTEM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปถ่าย	รายการทรัพย์สิน	วันที่อนุมัติ ซื้อหรือจ้าง	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	หมวด / ภาษีมูลค่า	สถานที่เก็บ
1	HFB1921150001		เครื่องเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่ ชนิดพกพา มีจอแบน	26/12/2015	1.00	1,147,565.64	1,147,565.64	FB	CHDO
2	HBC1921150002-49		เครื่องเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่ ชนิดพกพา มีจอแบน	26/12/2015	40.00	86,696.891	3,464,375.64	HBC	PH, PS
3	HFB1921150003-4		เครื่องเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่ ชนิดพกพา มีจอแบน	26/12/2015	1.00	240,766.15	240,766.15	FB	IT (ใช้เก็บ-0)
4	HFB1921150004-4		เครื่องเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่ ชนิดพกพา มีจอแบน	26/12/2015	4.00	10,440.865	41,763.46	FB	กองช่างซ่อม A
5	HBC1921150005		เครื่องเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่ ชนิดพกพา มีจอแบน	26/12/2015	1.00	30,842.28	30,842.28	HBC	กองช่าง
6	HFB19211600005-2		15' 2 Way Powered Speaker	29/02/2016	2.00	55,916.77	111,833.54	FB	CHDO
7	HFB19211600007-2		18 Set Powered Extra Low Frequency	29/02/2016	2.00	62,027.91	124,055.82	FB	CHDO
8	HFB19211600015		Complete Loud Speaker	29/02/2016	1.00	23,324.09	23,324.09	FB	CHDO
9	HFB19211600018		22 Input 16 Mc Mixer With	29/02/2016	1.00	30,453.76	30,453.76	FB	CHDO
10	HFB19211600019-2		Wireless Microphone	29/02/2016	2.00	30,453.75	60,907.50	FB	CHDO
11	HFB19211600010-3		Microphone	29/02/2016	3.00	4,864.000	12,192.00	FB	CHDO
12	HFB19211600011		Audio Stage Distribution	29/02/2016	1.00	33,866.000	33,866.00	FB	CHDO
13	HFB19211600012		Rack 8 U	29/02/2016	1.00	25,463.100	25,463.10	FB	CHDO
14	HFB19211600013		ระบบเก็บขยะ ตู้จอภาพขนาดใหญ่	16/01/2016	1.00	90,000.000	90,000.00	FB	ROTBOS (Extra Hot Box)
15	HFB19211600014		Speaker Cable White PE , Support For Speaker (ตามไฟส่องไปยังโคมไฟ)	07/06/2016	1.00	60,685.000	60,685.00	FB	ตามสัญญา
รวมทรัพย์สิน 1921 SOUND & TV SYSTEM							5,497,594.03		

#1922 AIR CONDITION SYSTEM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปถ่าย	รายการทรัพย์สิน	วันที่อนุมัติ ซื้อหรือจ้าง	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	หมวด / ภาษีมูลค่า	สถานที่เก็บ
1	HFO19221600001		เครื่องปรับอากาศ M Ecol รุ่น MKF 15-01	25/03/2016	1	9,314.59	9,314.59	FO	Habitat
รวมทรัพย์สิน 1922 AIR CONDITION SYSTEM							9,314.59		

SPI

1923 TELEPHONE SYSTEM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายการทรัพย์สิน	วันที่อนุมัติ ซื้อทรัพย์สิน	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	หมวด/สินค้า	สถานที่ตั้ง
1	IDMT1923150001		อุปกรณ์ Telephone Expansion Box ตู้ PABX เฟส 4 บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	297,303.40	297,303.40	MT	SALA
2	IDMT1923150002		ระบบตู้ขยายโทรศัพท์ (PABX) จาก NEC รุ่น SV9300 เฟส 2 บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	1,015,848.58	1,015,848.58	MT	SALA
3	IDMT1923150003		ระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ICS Computer Systems (Thailand) Co., Ltd.	26/12/2015	1.00	31,322.55	31,322.55	MT	HABITA
4	IDMT1923150004		ระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ICS Computer Systems (Thailand) Co., Ltd.	26/12/2015	1.00	1,869,810.85	1,869,810.85	IT	HABITA
5	IDBC1923150005-30		โทรศัพท์ Panasonic เพื่อใช้งานในห้องพัก เฟส 4 บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	27.00	2,367.75	62,969.25	IDC	PHUS
6	IDFO1923150006		โทรศัพท์รับสาย Reception บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	7,806.25	7,806.25	FO	RECEPTION
7	IDBC1923150007		โทรศัพท์รับสาย IDC บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	7,806.25	7,806.25	IDC	IDC OFFICE
8	IDFO19231500010		Tablet Tablet Power 245	05/02/2016	2.00	3,364.555	6,729.07	FO	Transport
รวมทรัพย์สิน 1923 TELEPHONE SYSTEM							3,368,936.13		

1924 SOFTWARE

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่อนุมัติ ซื้อทรัพย์สิน	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	หมวด/สินค้า	สถานที่ตั้ง
1	HT1924150001		Hardware and Software	26/12/2015	1.00	101,497.71	101,497.71	IT	SALA
2	HAC1924150002		License Ledger Accounting and Multi Currency	24/02/2015	1.00	103,500.26	103,500.26	AC	AC
3	HAC1924150003		Ymsco Q&A	24/02/2015	1.00	22,844.51	22,844.51	AC	AC
4	HAC1924150004		Sun System	24/02/2015	1.00	25,268.96	25,268.96	AC	AC
รวมทรัพย์สิน 1924 SOFTWARE							253,111.51		

1925 SECURITY SYSTEM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายการทรัพย์สิน	วันที่อนุมัติ ซื้อทรัพย์สิน	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	หมวด/สินที่ซื้อ	สถานที่ตั้ง
1	IDMT1925150001		อุปกรณ์กล้องวงจรปิดระบบ CCTV บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	655,838.87	655,838.87	MT	Shishlounge
2	IDMT1925150002		อุปกรณ์ระบบ CCTV บริษัท ทีทีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	26/12/2015	1.00	1,044,091.73	1,044,091.73	MT	Shishlounge
รวมทรัพย์สิน 1925 SECURITY SYSTEM							1,709,930.60		

SPI

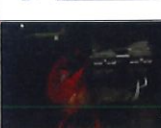
#1930 ROOM EQUIPMENT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายการทรัพย์สิน	วันที่รับเข้าใช้	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ประเมิน	ประเภท / วัสดุ	สถานที่ตั้ง
				ตั้งแต่ปีใด					
1	HHK195130001-2		อ่างล้างหน้าในห้องน้ำสาธารณะ อาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	2.00	4,425.33	8,852.66	HK	PS25 ห้องส่วนร่วม เฟส 2
2	HHK195130002, HHK195130003, HHK195130009		เบาะนั่งพักผ่อน ห้องประชุม	26-12-2015	490.00	4,144.90	1,865,266.32	HK	PS25/FH3
3	HHK195130003-2, HHK195130003-21		เบาะนั่งพักผ่อนในห้องน้ำ (21 ห้อง), เบาะนั่งในห้องน้ำ PS&FH (2 ห้อง) บริเวณ โถงบันไดชั้น 2	26-12-2015	21.00	21,032.78	493,413.94	HK	PS25/FH3H, PS
4	HHK195130003-20		เบาะนั่งพักผ่อนในห้องน้ำ PS&FH	26-12-2015	20.00	319.45	6,389.00	HK	FH, PS
5	HHK195130004-5, HHK195130004-6		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	70.00	70,155.00	4,907,355.00	HK	PS25/FH3
6	HHK195130005, HHK195130005-19		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	20.00	4,546.00	90,920.00	HK	
7	HHK195130006, HHK195130006-29		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	29.00	6,215.00	182,245.00	HK	PS25
8	HHK195130007-40		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	40.00	835.40	55,124.00	HK	FH, PS
9	HHK195130008, HHK195130008-19		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	40.00	9,488.00	379,520.00	HK	PS 25
10	HHK195130010		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	70.00	6,720.25	470,417.50	HK	FH,PS
11	HHK195130011-40		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	40.00	7,183.415	287,416.60	HK	FH, PS
12	HHK195130014-30		อ่างอาบน้ำในห้องน้ำ (Pool Side area Penthouse) บริเวณอาคาร 2 ชั้น 2	26-12-2015	30.00	803.000	24,090.00	HK	FH, PS Phase 4

SP1

13	HHK195150016, HHK195150026-9		ตู้เย็น SLEDO เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	10.00	58,558.00	580,580.00	HK	FH (MOCK UP และห้องจัด)
14	HHK195150017-30		กะละมังโคมและกะละมังอ่างน้ำ เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ (ประเภทโคม) จมูก	26.12.2015	12.00	3,611.50	43,338.00	HK	FH, PS
15	HHK195150019-2, HHK195150028-30		ไดร์เป่าผม (1000 วัตต์) หัวเหนือบานพับ 2 ชั้น-แบบอัตโนมัติ (ไม่มีสาย) จมูก	26.12.2015	27.00	1,643.50	44,559.50	HK	FH, PS, Spun (หลัง 4)
16	HHK195150029-2, HHK195150032-28		สุขภัณฑ์ AMERICAN STANDARD, ฝาโถยก เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ (แบบโถยก) จมูก	26.12.2015	30.00	22,817.81	684,534.30	HK	FH, PS (ห้องจัดและห้องเก็บของ 4)
17	HHK195150021-19, HHK195150032-30		ที่วางกระดาษชำระ เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ (แบบ 1) จมูก	26.12.2015	33.00	4,356.75	124,702.50	HK	FH, PS
18	HHK195150032		โต๊ะ (สำหรับโต๊ะ Long Poolhouse) เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	1.00	21,543.97	21,543.97	HK	FH, PS
19	HHK195150034-40		ทีวีขนาด 40 นิ้ว เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	40.00	12,782.75	511,310.00	HK	FH, PS
20	HHK195150035-10		เบาะกลมแบบไม้ SUNBRELLA เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	10.00	51,420.372	514,203.72	HK	FH
21	HHK195150037-18, HHK195160032-2		MOD TOUCH 32 GB เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	18.00	12,542.58	225,766.42	HK	FH, PS
22	HHK195150029-4		เก้าอี้รถเข็นแบบ 4 ล้อ เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	4.00	7,830.645	31,322.58	HK	OFFICE (หลัง 4)
23	HHK195150039-100		โต๊ะยาวแบบไม้ 100 ซม. เหนือหัวเก็บขยะอัตโนมัติ จมูก	26.12.2015	100.00	907.415	90,747.50	HK	FH, PS

SPI

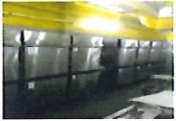
24	HHK19301500031-3		ที่นอนขนาดเล็ก พื้นยอติ	26/12/2015	3.00	28,190.32	84,570.96	HK	PS
25	HHK19301500032-3		ชุดเครื่องนอนขนาดเล็ก นวโบริไฟร์คัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	3.00	7,308.600	21,925.80	HK	PS
26	HHK19301500035-30		ไม้โครงเตียงเหล็ก นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	30.00	18,410.31	554,409.38	HK	PH, PS
27	HHK19301500036-4		เครื่องนอน นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	4.00	21,012.21	84,048.84	HK	PH, PS
28	HHK19301500037-12		โคมไฟ LED สีดำบริเวณรอบ Landscape ภายนอก นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	12.00	4,391.015	52,692.18	HK	POOL
29	HHK19301500038-18		ชั้นละอองเหล็กจุดปลูกต้นไม้ 5 ชั้น นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	18.00	1,915.25	34,474.50	HK	STORE (พ.ศ. 4)
30	HFB19301500039		เฟอร์นิเจอร์ นวโบริคัลเลอร์ ขวดพลาสติกและกล่องไม้ จำกัด สีเขียวขาว 8 , สีขาวขาวเล็ก 4 , สีขาวขาว 3 , สีเขียวขาว 6 , สีเขียวขาว 6 , สีเขียวขาว 2	26/12/2015	1.00	618,096.28	618,096.28	FB	POOL (พ.ศ. 4)
31	HFB19301500040-12		ราวเหล็กไม้ นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	12.00	3,045.25	36,543.00	FB	POOL (พ.ศ. 4)
32	HFB19301500042-17		โคมไฟกลางแจ้ง Bar Deck A นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	17.00	2,269.95	38,589.15	FB	Shishi lounge
33	HFB19301500044		ชั้นบนโต๊ะ 25 ลิตร นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	1.00	5,533.78	5,533.78	FB	CHERO (พ.ศ. 4)
34	HMT19301500045-7		Timer Switch Hi สำหรับตู้เย็น นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด	26/12/2015	7.00	1,084.80	7,593.60	MT	HABITA (พ.ศ. 4)
35	HHK19301500046-19		ไฟฉุกเฉิน Alarm แจ้งเตือนไฟไหม้ นวโบริคัลเลอร์ นวโบริคัลเลอร์ จำกัด (มหาชน)	26/12/2015	19.00	609.58	11,563.02	MT	HABITA (พ.ศ. 4)

581

36	HHK1951900048-160		ตู้เก็บของเหล็ก (metal) ตู้เก็บของโลหะ ไม้เหล็กขนาด 160x160	26/12/2015	160.00	301.83	48,184.56	HC	PH, FS
37	HHK1951900049-50		ราวตากผ้าเหล็ก - ราวตากผ้าไม้	17/03/2016	50.00	3,458.62	153,758.60	HC	PH, FS
38	HHK1951900051-3, HADH1951900041-3		พัดลมระบายอากาศ - พัดลมระบายอากาศ 120x120	16/01/2016	3.00	8,313.00	24,939.00	HC	Office (other 4)
39	HFB1951900055		เครื่องกรองน้ำดื่ม Reverse Osmosis เครื่องกรองน้ำดื่ม	16/01/2016	4.00	17,154.16	68,616.64	FB	Shedding Lounge Kitchen
40	HFO1951900056		RFID reader & อุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องอ่านบัตร RFID	15/01/2016	1.00	39,707.25	39,707.25	FO	Reception (other 4)
41	HFB1951900057-5		พัดลมใบทองแดง 16 นิ้ว 4ใบ 120V 150W	16/01/2016	5.00	9,184.36	45,921.80	FB	Shedding Lounge
42	HHK1951900058-30		โคมไฟระย้า 3หลอด 30W (120V) 30x30	16/01/2016	30.00	6,271.424	188,142.72	HC	PH, FS
43	HHK1951900059-30		เก้าอี้สำนักงาน Segno 30x30x30 30x30x30 30x30x30	26/12/2015	30.00	8,891.64	266,749.20	HC	CHINO
รวมทั้งหมด 1038 ROOM EQUIPMENT							1,668,621.67		

SPT

1932 RESTAURANT EQUIPMENT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปถ่าย	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่โอนมี ชื่อหรือได้มา	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่โอน	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่ตั้ง
1	HFB1932150001-7		ตู้ Chiller & Freezer	26/12/2015	7.00	151,478.14	1,060,347.00	FB	Chino
2	HFB1932150003-13		เก้าอี้ STOOL BAR - YOTHAKA INTERNATIONAL CO.,LTD	26/12/2015	13.00	6,612.00	85,956.00	FB	Shushi lounge
3	HFB1932150004-13		เก้าอี้ STOOL BAR - YOTHAKA INTERNATIONAL CO.,LTD	26/12/2015	13.00	17,418.00	226,824.00	FB	HOT BOX
4	HFB1932150005-2	 	จุดบริการลูกค้า บริเวณห้องประชุม บัณฑิต	26/12/2015	2.00	124,141.50	248,283.00	FB	CHENO, HOT BOX
5	HFB1932150006		เก้าอี้ STOOL บริเวณห้องประชุม A บัณฑิต บริเวณ บัณฑิต บัณฑิต บัณฑิต	26/12/2015	1.00	104,408.60	104,408.60	FB	Chino
6	HFB1932150007-4		เก้าอี้ STOOL บริเวณห้องประชุม A บัณฑิต บัณฑิต บัณฑิต บัณฑิต	26/12/2015	4.00	48,789.05	195,156.20	FB	CHENO
7	HFB1932160009		โต๊ะไม้ - MANGAM PHUKET	16/01/2016	1.00	49,479.40	49,479.40	FB	HOT BOX

SPI

8	HFB19321600010-36		เบาะเก้าอี้ห้องอาหาร ที่นั่งขึ้นตัวจำกัด ไร้ถักการเบาะ	16/01/2016	36.00	2,647.15	95,297.40	FB	CHENO
9	HFB19321600011		Apple iPad Mini 4 บริษัทได้ออกแบบพิเศษ จำกัด	16/01/2016	1.00	16,724.09	16,724.09	FB	CHENO
10	HFB19321600012		โต๊ะกลมพร้อมประทุนอาหาร หาด พัด ดัด ปลาย	16/01/2016	1.00	24,459.65	24,459.65	FB	HOT BOX
11	HFK19321600013		ตู้เก็บเอกสาร 7 ชั้น บริษัท ออฟฟิศ คณิต (ไทย) จำกัด	16/01/2016	1.00	3,813.21	3,813.21	HK	HK OFFICE
12	HFO19321600014		เก้าอี้เบาะกลาง - เบาะพิเศษ คณิต ไทย	16/01/2016	2.00	3,813.15	7,626.30	FO	FO RECEPTION
13	HFB19321600015		แม่เหล็กติดบนกำแพงในครัว หาด พัด ดัด ปลาย	16/01/2016	1.00	9,026.80	9,026.80	FB	HOT BOX
14	HFB19321600016-8		Top ชั้นโต๊ะห้องอาหาร บริษัท สโตน แกลม จำกัด ส่วนครัวใหญ่	16/01/2016	8.00	931.50	7,452.00	FB	CHENO
รวมราคาบัญชี 1932 RESTAURANT EQUIPMENT							2,134,853.65		

SPI

1934 KITCHEN EQUIPMENT

ลำดับ	รหัสทรัพย์สิน	รูปถ่าย	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ลงบัญชี ซื้อ/ก่อสร้าง	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ลงบัญชี	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่เก็บ
1	HFB19341500001		Hot (Charcoal Oven Jumper) Choice Foods Thailand Co., Ltd.	26/12/2015	1.00	461,468.64	461,468.64	FB	HOT BOX
2	HFB19341500002		อุปกรณ์ครัว Stainless นีลิต์ กิยจัน จ้าง	26/12/2015	1.00	4,737,754.51	4,737,754.51	FB	CHENO
3	HFB19341500003-2		เครื่องปั่น ทำน้ำปั่น ทำน้ำผลไม้ บลู อาร์ท ดีมา คอสโม	26/12/2015	2.00	53,049.93	106,099.86	FB	CHENO, Shishidouge
4	HFB19341500005-3		เครื่องปั่นปั่นผลไม้ นีลิต์ กิยจัน บ้านแม่โขง จ.ขอนแก่น	26/12/2015	3.00	40,719.32	122,157.96	FB	Ternace, Shishidouge
5	HFB19341500006-7		Gutter นีลิต์ กิยจัน จ้าง	26/12/2015	7.00	2,023.44	14,164.08	FB	CHENO
6	HFB19341500007		อุปกรณ์ครัว นีลิต์ กิยจัน จ้าง	26/12/2015	1.00	1,532,993.04	1,532,993.04	FB	Baba, HOT BOX
7	HFB19341500009		Charcoal Grill Jumper - Choice Foods Thailand Co., Ltd.	26/12/2015	1.00	423,238.49	423,238.49	FB	HOT BOX
8	HFB19341500010		เครื่องปั่นผลไม้ นีลิต์ กิยจัน จ้าง	26/12/2015	1.00	31,949.02	31,949.02	FB	CHENO
9	HFB19341500011-4		อุปกรณ์ครัว 3 ชั้น และโต๊ะจีน 4 ชั้น นีลิต์ กิยจัน จ้าง	26/12/2015	4.00	10,649.6825	42,598.73	FB	CHENO
10	HFB19341500012		เครื่องปั่นผลไม้ และเครื่องปั่นผลไม้	26/12/2015	2.00	102,612.75	205,225.49	FB	Pool Club, Soul Food
11	HFB19341500013		Bar Stainless Bar Terrace - นีลิต์ กิยจัน	26/12/2015	1.00	1,184,340.97	1,184,340.97	FB	Bar Terrace

SPT

12	HFB19341600014		Walk Table โต๊ะพับเก็บเข้า	01/02/2016	100	14,876.64	14,876.64	FB	CHENO
13	HFB19341600015-4		Mobile Garbage 10 ลิตร ขึ้นล้อ 550*650	01/02/2016	400	5,200.56	20,802.24	FB	CHENO
14	HFB19341600016-4		Mobile Garbage 10 ลิตร ขึ้นล้อ 450*650	01/02/2016	400	5,100.565	20,402.26	FB	CHENO
15	HFB19341600017		Mobile Ice Bin 10 ลิตร ขึ้นล้อ 60*60	01/02/2016	100	25,035.25	25,035.25	FB	CHENO
16	HFB19341600018		เครื่องปั้นดินเผา	08/02/2016	100	25,720.64	25,720.64	FB	CHENO
17	HFB19341600020-2		Casserole 3500 ML Set	08/02/2016	200	13,563.605	27,127.21	FB	CHENO
18	HFB19341600022		หม้อหุงข้าว Sharp รุ่น Ks-ZT10	01/02/2016	100	2,300.23	2,300.23	FB	HOT BOX
19	HFB19341600023		เครื่องทำอาหารไฟฟ้า	01/02/2016	100	2,615.70	2,615.70	FB	CHENO
20	HFB19341600024		ตู้เย็น 1D Samsung FF19H1040Su St	24/02/2016	100	6,157.79	6,157.79	FB	CHENO
21	HFB19341600025		อ่างล้างจาน	07/03/2016	100	38,090.88	38,090.88	FB	CHENO

SPT

22	HFB19341600027		Cooking Steamer 2 Burner	04/03/2016	1.00	78,934.98	78,934.98	FB	CHNO
23	HFB19341600028-4		เครื่องกรองน้ำ เมชีนด ผลที่รีด จักร	16/01/2016	4.00	10,575.375	42,301.50	FB	China, Bar Terrace
24	HFB19341600029		ระบบเก็บเศษอาหารทิ้งของอาหาร คุมกับลิฟท์ ไลน์ชีน	16/01/2016	1.00	36,110.96	36,110.96	FB	CHNO
25	HFB1934000030		ระบบน้ำดื่มจาก ผลิต ดัช ผลิต	16/01/2016	1.00	20,781.36	20,781.36	FB	Hot Gas Hot BOX
26	HFB19341600031		Camelote 3500 ML Set	18/04/2016	1.00	14,184.960	14,184.96	FB	CHNO
27	HFB19341600032-2		Chafing Dish E-Base : Electric หนึ่งกับไฟฟ้า	18/04/2016	2.00	21,277.475	42,554.95	FB	CHNO
28	HFB19341600035-2		Fiber Hood 2600*100*350 MM	31/10/2016	2.00	13,034.76	26,069.52	FB	HOT BOX
รวมราคาค่าซื้อ 1934 KITCHEN EQUIPMENT							9,306,057.86		

1935 TELEPHONE EQUIPMENT

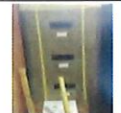
ลำดับที่	รหัสครุภัณฑ์	รูปถ่าย	รายการครุภัณฑ์	วันที่อนุมัติ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ	แผนก/ฝ่ายที่ดูแล	สถานที่ตั้ง
				ซื้อหรือใช้					
1	HHC.19351600001		โทรศัพท์มือถือ Panasonic KX-TG3711 EXB	06/06/2016	1.00	2,048.33	2,048.33	HK	Office
2	HFO19351600002		Walkie Talkie HYT Power 245	01/10/2016	1.00	3,806.78	3,806.78	FO	Reception
รวมราคาค่าซื้อ 1935 TELEPHONE EQUIPMENT							5,855.11		

SP1

1936 LAUNDRY EQUIPMENT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ของปีที่	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ระบุ	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่ตั้ง
				ซื้อใหม่					
1	IDEX1936160001		เครื่องรีดผ้า	01/04/2016	100	3,699.25	3,699.25	HK	HABITA
รวมทรัพย์สิน # 1936 LAUNDRY EQUIPMENT							3,699.25		

1937 OFFICE EQUIPMENT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ของปีที่	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ระบุ	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่ตั้ง
				ซื้อใหม่					
1	HFO1937160001		ตู้เก็บของไม้	19/02/2016	100	5,211.50	5,211.50	FO	RECEPTION
2	HFO1937160002		ตู้เก็บเอกสาร 17.4 ชั้น DA-104	14/04/2016	100	3,819.23	3,819.23	FO	SALA
รวมทรัพย์สิน # 1937 OFFICE EQUIPMENT							9,030.73		

1940 FF&E - GUEST ROOM

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ของปีที่	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ระบุ	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่ตั้ง
				ซื้อใหม่					
1	HGX1940160001-30		เครื่องเล่น DVD ดีวีดี LG รุ่น DP 132H	21/02/2016	30.00	1,112.70	33,381.00	HK	ROOM
2	HGX1940160002-2		เครื่องซักผ้าแบบฝาบน Haier รุ่น S10-S6-091	26/07/2016	2.00	3,626.54	7,253.08	HK	Office
รวมทรัพย์สิน # 1940 FF&E - GUEST ROOM							40,634.08		

1941 FF&E - FRONT (เฟอร์นิเจอร์ตกแต่งอาคารส่วนหน้า)

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่ของปีที่	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ระบุ	หมายเหตุ / หมายเหตุ	สถานที่ตั้ง
				ซื้อใหม่					
1	HFO1941160001		Wheel Chair (รถเข็นล้อ)	16/01/2016	100	8,554.87	8,554.87	FO	Reception
2	HFO1941160002		เครื่อง GPS หรือเครื่องระบุตำแหน่ง	29/05/2016	100	10,374.12	10,374.12	FO	30 Base 4
รวมทรัพย์สิน # 1941 FF&E - FRONT							18,928.99		

SP

1943 FF&E - RESTAURANT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายการทรัพย์สิน	วันที่ซื้อ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	ประเภท / หมายเหตุ	สถานที่เก็บ
				หรือโอน					
1	HFB1943160001-3		เก้าอี้นั่งทานข้าวพลาสติก (เด็ก)	18/01/2016	3.00	3,171.00	9,513.00	FB	CHINO
2	HFB1943160002-4		เก้าอี้นั่งทานข้าว (เด็ก)	27/03/2016	4.00	1,295.385	5,181.54	FB	CHINO
รวมทรัพย์สิน # 1943 FF&E - RESTAURANT							14,694.54		

1944 FF&E - PUBLIC AREA

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายการทรัพย์สิน	วันที่ซื้อ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	ประเภท / หมายเหตุ	สถานที่เก็บ	Remark
				หรือโอน						
1	HFO1944150001-6		โคมไฟภายใน สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง PLUSSENSE Co., Ltd.	26/12/2015	5.00	125,515.20	627,576.00	FO	RECEPTION	
2	HFB1944150001-8		Cabana	26/12/2015	8.00	197,959.00	1,583,690.00	FB	POOL	
3	HFB1944150002-30		Dining Chair, Cushion for Dining chair, Back rest for Dining Chair	26/12/2015	30.00	9,440.72	283,221.60	FB	STORE SPA	
4	HFB1944150003-11		Dining Table	26/12/2015	11.00	18,784.92	206,634.12	FB	พื้นที่ภายใน 7, Mc 3, Pc 1	
5	HFB1944150004-7		Bar Stool	26/12/2015	7.00	11,222.16	78,555	FB	SHISHI LOUNGE	
6	HFB1944150005-22		Round Hardwood Umbrella (ร่ม)	26/12/2015	22.00	15,450.80	339,917.60	FB	หน้า Chino 2 / ต.2 ด้านบน 11 / หน้า Hot Box 2 / หน้า Terrace Bar 1 / TU Bar 1 - 17	ร่มสี 5 อัน ส่งซ่อม เนื่องจากผ้าใบ ขาด

Spr

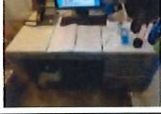
7	HFB1944150006-22		Side Table Umbrella base (ฐานร่ม)	26/12/2015	22.00	8,972.73	197,510.06	FB	หน้า Chino 3 / สระ ด้านบน 11 / สระเล็ก 1 / หน้า Hot Box 2 / หน้า Terrace Bar 2 / Tu Bar 1 Basement Habita 1 = 21	ส่งซ่อมไม่เสร็จ จำนวน 1 ตัว
8	HFB1944150007-22		Lounger with Cushion Sun Bed	26/12/2015	22.00	27,639.62	608,071.64	FB	POOL	
9	HFB1944150008-4		Cafe Coffee table & Stool	26/12/2015	4.00	96,770.80	357,083	FB	POOL	
10	HFB1944150009-0-4		Tower Counter	26/12/2015	4.00	78,555.12	314,220.48	FB	POOL	
11	HFO19441500011		โต๊ะทานอาหาร 4 ตัว, เก้าอี้ทานอาหาร 6 ตัว SENSE เฟอร์นิเจอร์ PLUSSENSE Co., Ltd	26/12/2015	1.00	601,825.00	601,825.00	FO	SHISHI LOUNGE ส่วนที่ 1 ส่วนกลาง	
12	HHK19441500012-10		Outdoor Terrace Furniture - YOTHAKA	26/12/2015	10.00	45,251.646	452,516.46	HK	PH	
13	HFB19441500013, HHK19001500014		ถนนปาร์กไวด์ริเวณ	26/12/2015	1.00	194,980.60	194,980.60	FB	บริเวณ DECK - MAI POOL	
14	HFO19441500014-2		ทางเดินรถ บริเวณ ปูหิน ซึ่งคือลานจอดรถ	26/12/2015	2.00	44,373.65	88,747.30	FO	Drop Off	
15	HFO19441500015		จุดไม้กั้นรถ บริเวณ	26/12/2015	1.00	52,765.25	52,765.25	FO	GUARD HOUSE บริเวณ KID POOL	
16	HFB19441500016-2		ตู้โชว์ Worachit L.Chalemchaisana	26/12/2015	2.00	23,028.44	46,056.88	FB	STORE ส่วนที่ 1 ส่วนกลาง อาคาร Maia	
17	HFB19441500017		เฟอร์นิเจอร์โต๊ะ เก้าอี้ บริเวณ บริเวณ เฟอร์นิเจอร์ จักร	26/12/2015	1.00	292,292.20	292,292.20	FB	SHISHI LOUNGE	

SPT

18	HFB1944150018-40		กระถางต้นไม้ รั้วรอบอุ้งช้าง	26/12/2015	-40.00	3,592.215	143,655.60	FB	PUBLIC AREA	
19	HHK1944150019		จอคอมพิวเตอร์ ศูนย์บริหาร เมืองสามกึ่งฤๅ	26/12/2015	1.00	715,474.42	715,474.42	HK	ROOM PUBLIC สำหรับห้อง Main	
20	HFB1944150020-8		เก้าอี้ (สีส้ม) ศูนย์สุขภาพแบบบูรณาการ	26/12/2015	8.00	1,610.035	12,880.28	FB	CHDSO	
21	HFB1944150021		พนักพิงไม้กระดานทอง ศูนย์บริการ รักษารักษ์	26/12/2015	1.00	34,372.84	34,372.84	FB	OUTDOOR HABITA	
22	HHK1944150022-2		โต๊ะทำงานไม้ขาเหล็ก 5 นิ้ว พื้นไม้	06/03/2015	2.00	3,834.235	7,668.47	HK	โต๊ะทำงาน Phase 4	
23	HHK1944160023-3		พนัก	10/03/2016	3.00	9,580.00	28,740.00	FB	POOL Phase 4	
24	HFB1944150024-16		เบาะ พองน้ำ ไม้เท้าป้องกันตก	27/03/2015	16	5,595.95	89,535.20	FB	POOL	
25	HHK1944160025-2		เครื่องผลิตอากาศ Hvac 60 ลิตร ไปรษณีย์ เซ็นเซอร์ ตรวจจับ (แบบเซน)	16/01/2016	2	4,443.185	8,886.37	HK	OFFICE Phase 4	
26	HHK1944160026		ตู้กระจกใส ราวบันได	01/04/2016	1	44,424.62	44,424.62	HK	LOADING	
27	HHK1944160027		Karcher Floor Scrubbing Machine	20/04/2016	1	57,027.29	57,027.29	HK	HABITA	
28	HHK1944160028		เครื่องฉีดพื้นแรงดันสูง	26/04/2016	1	62,669.12	62,669.12	HK	HABITA	
รวมรายบัญชี 1944 FF&E - PUBLIC AREA							7,560,940.72			

SPI

1946 OFFICE AND ADMINISTER

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปถ่าย	รายละเอียดทรัพย์สิน	วันที่เริ่มใช้	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ประเมิน	ประเภท/พื้นที่ใช้งาน	สถานที่ตั้ง
				ซื้อหรือได้มา					
1	HHK1946150001		รถเข็นใส่ถัง 200 ลิตร สีขาว	26/12/2015	4.00	10,004.50	40,018.00	HK	Office (ปตท)
2	HHK19461500013		ตู้ลิ้นชักเหล็กสีขาว	26/12/2015	1.00	7,727.24	7,727.24	HK	Office (ปตท)
3	HHK1946150002		เครื่องซักผ้า Electrolux	26/12/2015	1.00	14,765.82	14,765.82	HK	Office
4	HHK1946150009		เครื่องใช้ไฟฟ้า LG	26/12/2015	1.00	32,939.13	32,939.13	HK	Office
5	HHK19461500010		Sharp ตู้เย็น	26/12/2015	1.00	20,526.64	20,526.64	HK	Office
6	HHK19461500011		เครื่องใช้ไฟฟ้า Sharp	26/12/2015	1.00	6,005.10	6,005.10	HK	Office
7	HFB19461500003-5		พัดลม Dayson สีขาว ขนาดใบพัด 18" ควบคุมอุณหภูมิด้วยรีโมทคอนโทรล	26/12/2015	3.00	10,070.05	30,210.15	FB	no 3 is in 2 is write off
8	HHK19461500004		ตู้เย็น Sharp	26/12/2015	1.00	11,700.00	11,700.00	HK	Office
9	HHK19461500012		โต๊ะทำงานเหล็ก 4 ฟุต บริษัท ออเพนซอร์ส	26/12/2015	1.00	85,146.30	85,146.30		
10	HHK19461600006-5		ชั้นวางของเหล็ก 5 ชั้น บริษัท ออเพนซอร์ส	16/01/2016	5.00	2,130.75	10,653.75	HK	PAINTRY (ปตท)
11	HHK19461600007-2		รถเข็นใส่ถังพลาสติก 200 ลิตร สีขาว	16/01/2016	2.00	13,553.50	27,107.00	HK	Paintry
12	HFO19461600008		รถเข็นกระบะ บริษัท ออเพนซอร์ส	16/01/2016	1.00	23,718.45	23,718.45	FO	Reception
รวมทรัพย์สิน # 1946 OFFICE AND ADMINISTER							310,518.28		

SPT

1950 VEHICLES

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียดทรัพย์สิน	รหัสบัญชีที่	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ประเมิน	หมายเหตุ/ประโยชน์	สถานะที่ดิน
				จัดตั้งโดย					
1	HF O19501500001		รถยนต์ - Volkswagen	05/11/2015	100	2,629,331.90	2,629,331.90	FO	Transport
2	HF O19501500002		รถยนต์เก๋ง, จักรยานยนต์ (21.10.2015) รถจักรยานยนต์ ที่จอดไว้ที่รถ จักรยาน	21/10/2015	100	164,612.35	164,612.35	FO	Transport
3	HF O19501500003		รถยนต์เก๋ง 4 ประตู รถยนต์ Volvo (19.12.2015) รถยนต์เก๋ง 4 ประตู	19/12/2015	100	50,112.85	50,112.85	FO	Transport
4	HF O19501600004		Golf Car	29/04/2016	100	449,871.14	449,871.14	FO	Transport
รวมทรัพย์สิน 1950 VEHICLES							3,284,928.24		

SPT

ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รายการทรัพย์สิน	มูลค่ารวม ณ วันลงทุน	สถานที่	มูลค่ารวม
1	X29MASTER160001	ชุดที่นอน ห้อง Master Bed Room	42,225.00	Master Bed Room	470,117.80
2	X29MASTER160002	หมอนคกเตียง (ขนาด S, M, L, XL)	60,028.00	Master Bed Room	
3	X29MASTER160003	TV Sony LCD (Spare)	37,668.00	Spare ENG	
4	X29MASTER160004	โทรทัศน์ไร้สาย Pana	-	Master Bed Room	
5	X29MASTER160005	พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีของมัลติกันเนิม	4,500.00	Master Bed Room	
6	X29MASTER160006	ประตูกระจก Stainglass	150,228.00	Master Bed Room	
7	X29MASTER160007	พวงกด Heavy duty+ cotton (สีทึบ QH-09311), 1.60X2.30 m	23,882.40	Master Bed Room	
8	X29MASTER160008	โคมไฟตกเตียง	53,157.60	Master Bed Room	
9	X29MASTER160009	ชั้นวางของในห้องน้ำ	14,766.00	Master Bed Room	
10	X29MASTER160010	Master-Balcony	83,662.80	Master Bed Room	
11	X29LIVING160011	กระจก Stainglass	262,578.00	Main Living	949,487.36
12	X29LIVING160012	หมอนคกเตียง (ขนาด S, M, L, XL)	91,164.00	Main Living	
13	X29LIVING160013	TV Sony LCD (Spare)	37,668.00	Main Living	
14	X29LIVING160014	พัดลมเพดาน (Living Room)	9,000.00	Main Living	
15	X29LIVING160015	โต๊ะ Top กั้น	40,795.00	Main Living	
16	X29LIVING160016	โทรทัศน์ไร้สาย Pana	2,388.00	Main Living	
17	X29LIVING160017	โคมไฟตกเตียง	14,252.40	Main Living	
18	X29LIVING160018	โคมไฟเพดาน	56,160.00	Main Living	
19	X29LIVING160019	ชุดโต๊ะอาหาร (indoor)	121,260.00	Main Living	
20	X29LIVING160020	ชุดเฟอร์นิเจอร์ (indoor)	61,494.80	Main Living	
21	X29LIVING160021	ชุดโต๊ะอาหาร (outdoor)	86,928.00	Main Living	
22	X29LIVING160022	ชุดเฟอร์นิเจอร์ (outdoor)	165,799.16	Main Living	
23	X29KITCHEN160023	เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัว SIEMENS, Electrolux	301,988.18	Main Kitchen	733,412.18
24	X29KITCHEN160024	ครัวสเตนเลส	431,424.00	Main Kitchen	
25	X29BEDROOM2160025	ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 2	42,225.00	Bed Room 2	243,831.90
26	X29BEDROOM2160026	หมอนคกเตียง (ขนาด S, M, L, XL)	50,724.00	Bed Room 2	
27	X29BEDROOM2160027	TV Sony LCD (Spare)	37,668.00	Bed Room 2	
28	X29BEDROOM2160028	พัดลมเพดาน BED Room 2	3,780.00	Bed Room 2	
29	X29BEDROOM2160029	พรมบ้าน	34,443.30	Bed Room 2	
30	X29BEDROOM2160030	โคมไฟตกเตียง	16,178.40	Bed Room 2	
31	X29BEDROOM2160031	ชั้นวางของในห้องน้ำ	14,766.00	Bed Room 2	
32	X29BEDROOM2160032	Master-Balcony	44,047.20	Bed Room 2	
33	X29BEDROOM4160033	ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 4	24,781.20	Bed Room 4	264,628.93
34	X29BEDROOM4160034	หมอนคกเตียง (ขนาด S, M, L, XL)	50,724.00	Bed Room 4	
35	X29BEDROOM4160035	TV Sony LCD (Spare)	37,668.00	Bed Room 4	
36	X29BEDROOM4160036	พัดลมเพดาน	8,280.00	Bed Room 4	
37	X29BEDROOM4160037	พรมบ้าน	34,443.30	Bed Room 4	
38	X29BEDROOM4160038	โคมไฟตกเตียง	15,921.60	Bed Room 4	
39	X29BEDROOM4160039	ชั้นวางของในห้องน้ำ	18,451.63	Bed Room 4	
40	X29BEDROOM4160040	Master-Balcony	74,359.20	Bed Room 4	
41	X29BEDROOM3160041	ชุดที่นอน ห้อง Bed Room 3	42,225.00	Bed Room 3	288,552.71
42	X29BEDROOM3160042	หมอนคกเตียง (ขนาด S, M, L, XL)	50,724.00	Bed Room 3	
43	X29BEDROOM3160043	TV Sony LCD (Spare)	37,668.00	Bed Room 3	
44	X29BEDROOM3160044	พัดลมเพดาน (Bed Room 3)	3,780.00	Bed Room 3	
45	X29BEDROOM3160045	พรมบ้าน	34,443.30	Bed Room 3	
46	X29BEDROOM3160046	โคมไฟตกเตียง	18,361.20	Bed Room 3	
47	X29BEDROOM3160047	ชั้นวางของในห้องน้ำ	18,451.63	Bed Room 3	
48	X29BEDROOM3160048	Master-Balcony	82,899.58	Bed Room 3	
49	X29LIVING2160049	ชุดเฟอร์นิเจอร์ (outdoor)	115,302.00	Living Under	358,767.56
50	X29LIVING2160050	พัดลมเพดาน	7,560.00	Living Under	
51	X29LIVING2160051	โคมไฟตกเตียง	70,106.40	Living Under	
52	X29LIVING2160052	Master-Balcony	165,799.16	Living Under	
53	X29MULTIROOM160053	A 213 : โคมไฟสี่เหลี่ยมติด ตั้งพื้น พร้อมโต๊ะ	102,696.00	Multipost Room	133,440.00
54	X29MULTIROOM160054	โคมไฟตกเตียง (Movie Room)	26,964.00	Multipost Room	
55	X29MULTIROOM160055	พัดลมเพดาน	3,780.00	Multipost Room	
56	X29MAIDROOM160056	ที่นอนและอุปกรณ์เครื่องนอน	19,900.00	Maid Room	53,837.80
57	X29MAIDROOM160057	เฟอร์นิเจอร์ (สำหรับในห้องแม่บ้าน)	33,937.80	Maid Room	
58	X29OTHER160058	โคมไฟตกเตียง	51,366.42	Other	446,070.42
59	X29OTHER160059	เตียงอาบแดด บริษัท สยามเบรนดส์ จำกัด	309,960.00	Other	
60	X29OTHER160060	อ่างล้างหน้า	84,744.00	Other	
รวมมูลค่าทะเบียนทรัพย์สิน X29			3,942,146.65		3,942,146.65

สร

Master Bed Room									
ลำดับที่	รหัสกรณียก	รูปภาพ	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อหรือได้มา	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่ประเมิน	
1	X29MASTER160001		ชุดเตียงนอน 7" (เตียง, ที่นอน, หัวเตียง, ปลายเตียง, ไม้เท้าเตียง, ปลอกผ้าคลุม, ไม้เท้าเตียง, ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" ที่นอนตัวนอนเดี่ยว 120 ซม. ขนาด 7x7x14" หัวเตียงแบบปรับได้ 152 เซนติเมตร ไม้เท้าเตียง 120 ซม. ขนาด 7x7x14" ที่นอนแบบปรับได้ Cotton Satin 300 เซนติเมตร ขนาด 7x7x14" ไม้เท้าเตียง 152 เซนติเมตร ไม้เท้าเตียง 200 ซม. ขนาด 105x100" ปลอกผ้าคลุม 152 เซนติเมตร Cotton Satin 300 เซนติเมตร ขนาด 105x100" หมอนใบใหญ่ 100% ขนาด 20x35" ไม้เท้าเตียง 1,200 ซม. ปลอกหมอนขนาด 21x36" ผ้า Cotton Satin 300 เซนติเมตร ขนาด 105x100"	บจก. โรโนรีฟเฟอร์	21/12/2016	1	9,630.00	9,630.00	42,225.00
						1	3,852.00	3,852.00	
						2	975.00	1,950.00	
						1	4,815.00	4,815.00	
						2	6,163.00	12,326.00	
						4	1,900.00	7,600.00	
						4	513.00	2,052.00	
2	X29MASTER160002		หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) ขนาด XL Cushion 24x24 ขนาด L Cushion 18x18 ขนาด M Cushion 12x12 FLO-66 : โซฟาเบด ขนาดเตียง ไม้เท้าเตียง 1,200 ซม. Master Bed	นายแพทย์ ชวนบุญ	21/12/2016	4	1,680.00	6,720.00	60,028.00
						3	954.00	2,862.00	
						2	897.00	1,794.00	
						1	21,102.00	21,102.00	
						1	27,550.00	27,550.00	
3	X29MASTER160003		TV Sony LCD (Spare)		21/12/2016	1	37,668.00	37,668.00	
4	X29MASTER160005		พัดลมเพดาน พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำ 4 ใบ	บจก. สยามคอมเพ็ค	21/12/2016	1	4,500.00	4,500.00	
5	X29MASTER160006		ประตูกระจก Stained Glass กรอบเหล็กทำสีทองเหลือง กระจก Stained Glass (ประตูกระจก Master, ประตูกระจกห้องนอน) ผ้าทาสีลายเส้นลาย Master Bed ผ้าทาสีลายเส้นลาย Master Bed	บจก. สยามคอมเพ็ค	21/12/2016	2	62,274.00	124,548.00	150,228.00
						2	7,062.00	14,124.00	
						2	5,778.00	11,556.00	
6	X29MASTER160007		พรมขน พรมขน Heatger yam+cotton (ที่ปู Q11-00311), 1.60x2.30 m	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	1	23,882.40	23,882.40	
7	X29MASTER160008		โคมไฟตกแต่ง A 158 BR : โคมไฟตกแต่ง 55x72 cm โคมไฟ MASTER (หัวเตียง) โคมไฟ WC (หัวเตียง) โคมไฟเตียงนอน (เป็นโคมไฟเตียงนอน Master Bed)	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	1	22,470.00	22,470.00	53,157.60
						2	4,750.80	9,241.80	
						2	4,044.60	8,089.20	
						4	3,338.40	13,353.60	
8	X29MASTER160009		Water Closet ชั้นวางของในห้องน้ำ	นายคุณ สักดิ์กลภา	21/12/2016	1	14,766.00	14,766.00	14,766.00
9	X29MASTER160010		Master-Balcony TIE TABLE (L) : ไม้เท้า 55x72 cm RIV-FOL : เก้าอี้ปรับนอนได้ ไม้เท้า+ผ้า Canvas 36x63x109 cm TIE TABLE (S) : ไม้เท้า 40x50 cm FLO-DAYBED : โซฟาเบด ขนาดเตียง Sand เบาะสำหรับ FLO DAY #5461 หมอนอิง 60x60 ซม. #4628 size L Outdoor หมอนอิง 40x40 ซม. #5461 size S Outdoor			1	9,498.00	9,498.00	83,662.80
						3	9,498.00	28,494.00	
						1	6,336.00	6,336.00	
						1	27,432.00	27,432.00	
						1	4,872.00	4,872.00	
						3	1,623.60	4,870.80	
						2	1,030.00	2,060.00	2,160.00
									470,117.80

470,117.80

SPT

Living Room								
ลำดับที่	รหัสกรังฮิลล์	รูปถ่าย	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อ/แจ้งให้	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ
1	X29LIVING160011		กระจก Staining glass ประตูกระจก กระจก Staining glass (ประตูบานนี้ตั้งห้อง Living Room) (คู่) ประตูกระจก กระจก Staining glass (ประตูบานนี้ตั้งห้อง Living Room จากบันได) (คู่) กรอบเหล็กทำเทียมบานนี้ห้อง กระจก กระจก Staining glass (จากบันไดบริเวณครัว) (บาน)		21/12/2016	1 1 3	62,916.00 62,274.00 45,796.00	262,578.00 62,916.00 62,274.00 137,388.00
2	X29LIVING160012		หมอนลายเส้น (ขนาด S, M, L, XL) ชุด โซฟา ขนาด XL Cushion 24x24 ขนาด L Cushion 18x18	นายณัฐพร ขวัญคุณ	21/12/2016	1 8 6	72,000.00 1,650.00 954.00	91,164.00 72,000.00 13,440.00 5,724.00
3	X29LIVING160013		TV Sony LCD (Spare)		21/12/2016	1	37,668.00	37,668.00
4	X29LIVING160014		พัดลมเพดาน (Living Room) พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำกับเงิน (Indoor = 1, Outdoor = 2)	นอจ.ภักดิ์นิมิต ฤทธิ์	21/12/2016	2	4,500.00	9,000.00 9,000.00
5	X29LIVING160015		โต๊ะ Top หิน โต๊ะ โต๊ะหิน Top หิน ทรงเหมือน ชุดรับแขก โต๊ะกลมขาว Top หิน ข้างชุดรับแขก		21/12/2016	1 2	30,995.00 4,900.00	40,795.00 30,995.00 9,800.00
6	X29LIVING160016		โทรศัพท์มือถือ Pana		21/12/2016	1	2,388.00	2,388.00
7	X29LIVING160017		โคมไฟตั้งโต๊ะ โคมไฟ MASTER (หัวเตียง)	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	3	4,750.00	14,250.00 14,252.40
8	X29LIVING160018		โคมไฟเพดาน โคมไฟเพดานแบบมีหลอด สีทองรมดำ	Lighting Centre Co., Ltd.	21/12/2016	3	18,720.00	56,160.00 56,160.00
9	X29LIVING160019		ชุดโต๊ะอาหาร (Indoor) KEN-110x137/195 : โต๊ะอาหาร ไม้สัก REV-225 : เก้าอี้ไม้สัก+ผ้าสี Sing S1 64x54x90 cm.	นอจ.อุทิศการกรรณกิจวิทย์	21/12/2016	1 6	68,664.00 8,766.00	121,260.00 68,664.00 52,596.00
10	X29LIVING160020		ชุดเฟอร์นิเจอร์ (Indoor) เก้าอี้เหล็กไม้ (รังผึ้ง) วัสดุ อุปกรณ์ตกแต่งภายในพร้อมชุด 1 ชุด (3 ชิ้น) ผ้าเบาะหนังรถสองล้อ 1 ชุด (4 ชิ้น)	นอจ.อุทิศการกรรณกิจวิทย์	21/12/2016	2 1 1	2,696.40 21,102.00 35,000.00	61,494.80 5,392.80 21,102.00 35,000.00
11	X29LIVING160021		ชุดโต๊ะอาหาร (Outdoor) KEN-110x137/195 : โต๊ะอาหาร ไม้สัก REV-225 : เก้าอี้ไม้สัก+ผ้าสี Sing S1 64x54x90 cm.	นอจ.อุทิศการกรรณกิจวิทย์	21/12/2016	1 6	34,332.00 8,766.00	86,928.00 34,332.00 52,596.00
12	X2914330160022		ชุดเฟอร์นิเจอร์ (Outdoor) เก้าอี้สนามเหล็ก Havan Thai REV-225 : โต๊ะเหล็ก ไม้สัก	นอจ.อุทิศการกรรณกิจวิทย์	21/12/2016	4 2	37,756.79 7,316.00	165,799.16 151,027.16 14,772.00

949,487.36

SPT

Kitchen									
ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียด	Supplier	วันที่ซื้อ/แจ้งใช้	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	รวม
1	X29KITCHEN160023		ตู้เครื่องใช้ไฟฟ้า SIEMENS, Electrolux New Ceramic hob, 4 induction zone, Touch Control, 80 cm New Island Chimney Hood, stainless Steel, 90 cm New Built-In Microwave Oven 21L, SI Steel, 60 cm New Built in Oven, Automatic Programmes, 60 cm Sbs Refrigerator, 537L, No Water & Ice dispenser, 90 cm บุปผารั้วตู้เย็น	BSH Home Appliances Ltd.	21/12/2016	1	51,231.60	51,231.60	301,988.18
						1	68,090.52	68,090.52	
						1	35,733.72	35,733.72	
						1	70,786.92	70,786.92	
						1	60,669.00	60,669.00	
						1	15,476.42	15,476.42	
2	X29KITCHEN160024		ตู้ครัวตามหลัก		21/12/2016	1	431,424.00	431,424.00	
									733,412.18

Bed Room 2									
ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียด	Supplier	วันที่ซื้อ/แจ้งใช้	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	รวม
1	X29BEDROOM2160025		ชุดเตียงนอน 7" (เตียง, ที่นอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้าห่ม, ปลอกผ้าห่ม, ไม้เท้า, หมอนขนาด 20"x35" = 4 ใบ, ปลอกหมอนขนาด 21"x36" = 4 ใบ) ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" พื้นด้วยผ้าฝ้ายรีดขาว ผ้ารองกันเปื้อนกันน้ำ ไม้เท้า 152 เส้น ไม้เท้าเคลือบสแตนเลส 120 กรอบ ขนาด 7x7x14" ผ้าปูที่นอนกันน้ำ Cotton satin 300 เส้น สีขาวลายตัว: 7x7x14" ไม้เท้าเตียง ไม้เท้า 152 เส้น ไม้เท้าเคลือบสแตนเลส 200 กรอบ ขนาด 105x100" ปลอกผ้าห่มลายตัว ไม้เท้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายตัว: 108x100" หมอนใบใหญ่เคลือบสแตนเลส 100% ขนาด 20"x35" นุ่มนวล 1,200 กรอบ ปลอกหมอนขนาด 21"x36" ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายตัว	บจก. โรโนโรฟัสเตอเรีย	21/12/2016	1	9,630.00	9,630.00	42,325.00
						1	3,852.00	3,852.00	
						2	975.00	1,950.00	
						1	4,815.00	4,815.00	
						2	6,163.00	12,326.00	
						4	1,900.00	7,600.00	
						4	513.00	2,052.00	
2	X29BEDROOM2160026		หมอนเตียง (ขนาด S, M, L, XL) ชุดโซฟา ขนาด XL Cushion 24x24 ขนาด L Cushion 18x18 ขนาด M Cushion 12x12 ไม้เท้ากลาง ทรงระฆัง ไม้เท้า ขาเหล็ก	นายนก นก นก	21/12/2016	1	16,728.00	16,728.00	50,724.00
						12	1,680.00	20,160.00	
						3	954.00	2,862.00	
						4	897.00	3,588.00	
						1	7,386.00	7,386.00	
3	X29BEDROOM2160027		TV Sony LCD (Spare)		21/12/2016	1	37,668.00	37,668.00	
4	X29BEDROOM2160028		พัดลมเพดาน BED Room 2 พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB + ห่อแขวน สีทองรมดำกับสีนิม พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำกับสีนิม (ระเบียง)	บจก. กิตติ นก นก	21/12/2016	0			3,780.00
						1	3,780.00	3,780.00	
5	X29BEDROOM2160029		หนังสือ หนังสือเคมี (CR 2013) + เจ็ทโปร (สีธรรมชาติ) 2,00x2,40 cm	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	1	34,443.30	34,443.30	
6	X29BEDROOM2160030		โคมไฟกลาง โคมไฟ BR2 (หัวเตียง) โคมไฟ WC2 (หัวนอน)	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	2	4,750.80	9,501.60	16,178.40
						2	3,338.40	6,676.80	
7	X29BEDROOM2160031		Water Closet รับวางของในบ่อน้ำ	นายนก นก นก	21/12/2016	1	14,766.00	14,766.00	
8	X29BEDROOM2160032		Master-Balcony THE TABLE (S) : ไม้เท้า ไม้เท้า 40x50 cm. FLO-DAYBED : โซฟาตาม ทางเชื่อม Sand เบาะผ้าวัน FLO ผ้า Sun #5461 หมอนอิง 60x60 ซม. #4628 size L Outdoor หมอนอิง 40x40 ซม. #5461 size S Outdoor			1	6,336.00	6,336.00	44,047.20
						1	27,432.00	27,432.00	
						1	4,872.00	4,872.00	
						2	1,623.60	3,247.20	
						2	1,080.00	2,160.00	
									243,831.90

SPI

Bed Room 4									
ลำดับที่	รหัสกรณียุติ	รูปถ่าย	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อ/รับ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	รวมทุก
1	X29BEDROOM4160033		ชุดเตียงนอน 3 1/2" (เตียง, ที่นอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้าห่ม, ปลอกก้นห่าน, ไม้เท้า, หมอนพนัก 20x35 = 4 ใบ, ปลอกหมอนพนัก 21x36 = 4 ใบ) ที่นอน Offset Spring ขนาด 3 1/2x7x10" รุ่นตัวเหล็กที่นอนทางยาว ผ้ารองกันเปื้อนกันน้ำ ใช้ผ้าฝ้าย 152 เส้น โยโฟลด์เกรด 120 กรัม ขนาด 3 1/2x7x10" ผ้าปูที่นอน Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายเรียว: 3 1/2x7x10" ไม้เท้าเตียง 152 เส้น โยโฟลด์เกรด 200 กรัม ขนาด 70x100" ปลอกก้นห่าน ใช้ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายเรียว ขนาด 70x100" หมอนโพลีเอสเตอร์ 100% ขนาด 20x35" น้หนัก 1,200 กรัม ปลอกหมอนขนาด 21x36" ที่ Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายเรียว	บอจ. โรโยไฟเฟอร์	21/12/2016	2	4,494.00	8,988.00	24,781.20
						2	513.60	1,027.20	
						4	706.20	2,824.80	
						2	706.20	1,412.40	
						4	2,182.80	8,731.20	
						4	321.00	1,284.00	
						4	128.40	513.60	
2	X29BEDROOM4160034		หมอนตกแต่ง (พนัก S, M, L, XL) ชุดโซฟา พนัก XL Cushion 24x24 พนัก L Cushion 18x18 พนัก M Cushion 12x12 ไม้เท้าเตียง พนัก ไม้เท้า ขาเหล็ก	นาบเทิลล ดาเวนพูน	21/12/2016	1	16,728.00	16,728.00	50,724.00
						12	1,680.00	20,160.00	
						3	954.00	2,862.00	
						4	897.00	3,588.00	
						1	7,356.00	7,356.00	
3	X29BEDROOM4160035		TV Sony LCD (Spare)		21/12/2016	1	37,668.00	37,668.00	
4	X29BEDROOM4160036		พัดลมเพดาน พัดลม R-104 : CS56 CP (CH) HAB - พัดลมแขวน 5 หัว 5 ใบ 120 ซม. พัดลม R-104 : CS56 CP (CH) HAB 5 หัว 5 ใบ 120 ซม. (ระบียง)	บอจ. สดิลิมท แอริ	21/12/2016	1	4,500.00	4,500.00	8,280.00
						1	3,700.00	3,700.00	
5	X29BEDROOM4160037		ทาบฮาน พนัก 100% chemie (CR 2013) + เซ็กโบล (สีธรรมชาติ) 2,00x2.40 m	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	1	34,443.30	34,443.30	
6	X29BEDROOM4160038		โคมไฟหลอด โคมไฟ BR2 (หัวเตียง) โคมไฟ WC 2 (หัวเตียง)	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	2	4,622.40	9,244.80	15,921.60
						2	3,338.40	6,676.80	
7	X29BEDROOM4160039		Water Closet อ่างล้างหน้าหินอ่อน ตกแต่งด้วยกระจก สีเทา ขนาด 45X15 cm ชั้นวางของไม้ทองนํ้า	นาจูลม สดิลิมท	21/12/2016	2	3,852.00	7,704.00	18,451.63
						1	10,747.63	10,747.63	
8	X29BEDROOM4160040		Master-Balcony EVA-30 : เก้าอี้ถักทอ หวายเทียม Sand EVA-OTTO : ที่วางเท้า หวายเทียม Sand TIE TABLE (S) : โต๊ะเล็ก ไม้สัก 40x50 cm. เบาะ 3" ที่ EVA-30 ที่ Sun #4628 หมอนอิง 60x60 ซม. #5461			2	19,320.00	38,640.00	74,359.20
						2	6,654.00	13,308.00	
						2	6,336.00	12,672.00	
						2	3,246.00	6,492.00	
						2	1,623.60	3,247.20	
									264,628.93

SPT

Bed Room 3									
ลำดับที่	รหัสทรัพย์สิน	รูปภาพ	รายละเอียด	Supplier	วันที่ซื้อ/จ้าง	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม	หมายเหตุ
1	X29BEDROOM3160041		ชุดเตียงนอน 7" (เตียง, หัวนอน, ผ้ารองกันเปื้อน, ผ้าปูที่นอน, ผ้าคลุม, ปลอกหมอน, ผ้าห่ม, หมอนนอนขนาด 20x35 = 4 ใบ, ปลอกหมอนขนาด 21x36 = 4 ใบ) ที่นอน Offset Spring ขนาด 7x7x10" ฐานตัวถั่วรีวตาขาว ผ้ารองกันเปื้อนรีดกันน้ำ 152 เส้น ใยโพลีเอสเตอร์ 120 กรัม ขนาด 7x7x14" ผ้าปูที่นอนรีดกันน้ำ Cotton satin 300 เส้น สีขาวลายรีว: 7x7x14" ผ้าห่มดูวาล ใยผ้าฝ้าย 152 เส้น ใยโพลีเอสเตอร์ 200 กรัม ขนาด 105x100" ปลอกผ้าห่มดูวาล ใยผ้าฝ้าย Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายรีว: 105x100" หมอนใยโพลีเอสเตอร์ 100% ขนาด 20x35" นุ่มนวล 1,200 กรัม ปลอกหมอนขนาด 21x36" ผ้า Cotton Satin 300 เส้น สีขาวลายรีว	บจก. ไบโอดีเทล	21/12/2016	1	9,630.00	9,630.00	
						1	3,852.00	3,852.00	
						2	975.00	1,950.00	
						1	4,815.00	4,815.00	
						2	6,163.00	12,326.00	
						4	1,900.00	7,600.00	
						4	513.00	2,052.00	
2	X29BEDROOM3160042		หมอนตกแต่ง (ขนาด S, M, L, XL) ชุดโซฟา ขนาด XL Cushion 24x24 ขนาด L Cushion 18x18 ขนาด M Cushion 12x12 ไม้เท้าวาง วางตรงหน้า ไม่สีก ขาวเหล็ก	นอเบคิลล ด่วนทูน	21/12/2016	1	16,728.00	16,728.00	
						12	1,680.00	20,160.00	
						3	954.00	2,862.00	
						4	897.00	3,588.00	
						1	7,386.00	7,386.00	
3	X29BEDROOM3160043		TV Sony LCD (Spare)		21/12/2016	1	37,668.00	37,668.00	
4	X29BEDROOM3160044		พัดลมเพดาน (Bed Room 3) พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB + ห่อแขวน สีทองรมดำกับสีเงิน พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำกับสีเงิน (ระเบียง)	บจก.กัลปนิเทศ หอจี	21/12/2016	0	-	-	3,780.00
						1	3,780.00	3,780.00	
5	X29BEDROOM3160045		ทรานชั่น ทรานชั่น chezzle (CR 2013) + เชิงกบ (สีธรรมชาติ), 2,00x2,40 m	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	1	34,443.30	34,443.30	
6	X29BEDROOM3160046		โคมไฟตกแต่ง โคมไฟ BR2 (หัวเตียง) โคมไฟ WC3 (ห้องน้ำ)	Connection D Co., Ltd.	21/12/2016	2	4,750.80	9,501.60	
						2	4,429.80	8,859.60	
7	X29BEDROOM3160047		Water Closet อ่างล้างหน้าหินอ่อน สดสีผิวด้วยหินบด สีเทา ขนาด 45x15 cm ชั้นวางของไม้ท่อน้ำ	นพคุณ สักกิดา	21/12/2016	2	3,852.00	7,704.00	
						1	10,747.63	10,747.63	
8	X29BEDROOM3160048		Master-Balcony เก้าอี้สนาม Hawa Thai THE COFFEE TABLE (M) 30x60 cm. : ไม้สัก ไม้สัก	บจก.อุตสาหกรรมสิ่งทอ	21/12/2016	2	37,756.79	75,513.58	
						1	7,386.00	7,386.00	

288,552.71

SPI

Living 2								
ลำดับที่	รหัสรายการ	รูปภาพ	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อ/รับ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ ราคาคง
1	X29LIVING2160049		ชุด เฟอร์นิเจอร์ (outdoor) FRA-DAYBED : โซฟาแบบยาว ไม้สัก FRA-SINGLE : โซฟาเดี่ยว ไม้สัก FRA-COR (L) : โซฟามุม ไม้สัก ขนาด XL Cushion 24x24 ขนาด L Cushion 18x18		21/12/2016	1 2 1 9 3	32,952.00 18,996.00 26,376.00 1,680.00 954.00	115,302.00 32,952.00 37,992.00 26,376.00 15,120.00 2,862.00
2	X29LIVING2160050		พัดลมเพดาน พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำกับด้าม (ระเบียง)	บจก.กมลนิรมท เอเชีย	21/12/2016	2	3,780.00	7,560.00 7,560.00
3	X29LIVING2160051	 	โคมไฟตกแต่ง โคมไฟเพดานบริเวณโถงนั่งเล่น	Art Resources	21/12/2016	21	3,338.40	70,106.40 70,106.40
4	X29LIVING2160052		Master-Balcony เตียงนอนแบบหวาย Hawai Thai TIE COFFEE TABLE (M) 30x60 cm. : ไม้สักกลาง ไม้สัก	บจก.อุตสาหกรรมศิลปกรรม	21/12/2016	4 2	37,756.79 7,386.00	165,799.16 151,027.16 14,772.00
								358,767.56

Multipurpose Room								
ลำดับที่	รหัสรายการ	รูปภาพ	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อ/รับ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ ราคาคง
1	X29MULTIROOM160053		A 213 : โคมไฟตั้งโต๊ะแบบตั้งพื้น หอหนังโปรเจกต์ ชุดโคมไฟ Home theatre, Cushion 24"x24" ขนาด L Cushion 18x18		21/12/2016	1 16 4	72,000.00 1,680.00 954.00	102,696.00 72,000.00 26,880.00 3,816.00
2	X29MULTIROOM160054		โคมไฟตกแต่ง (Movie Room) A 213 : โคมไฟตั้งโต๊ะแบบตั้งพื้น หอหนังโปรเจกต์	Art Resources	21/12/2016	1	26,964.00	26,964.00 26,964.00
3	X29MULTIROOM160055		พัดลมเพดาน พัดลม R-104 : C556 CP (CH) HAB สีทองรมดำกับด้าม (ระเบียง)	บจก.กมลนิรมท เอเชีย	21/12/2016	1	3,780.00	3,780.00 3,780.00
								133,440.00

Maid Room								
ลำดับที่	รหัสรายการ	รูปภาพ	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อ/รับ	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ ราคาคง
1	X29MAIDROOM160056		เตียงแบบอุปโภคบริโภค 2 เตียง		21/12/2016	2	9,950.00	19,900.00 19,900.00
2	X29MAIDROOM160057		เฟอร์นิเจอร์ (สำหรับห้องน้ำ)		21/12/2016			33,937.80
								53,837.80

SPR

Other								
ลำดับที่	รหัสพัสดุอื่น	รูปภาพ	รายการ	Supplier	วันที่ซื้อจริง/โอน	จำนวน	ราคาต่อหน่วย	มูลค่ารวม ณ วันที่อนุมัติ
1	X29OTHER160058		โคมไฟหลอดยาว โคมไฟหลอดยาว (โคมไฟหลอดยาว)		21/12/2016	5	10,273.28	51,366.42
2	X29OTHER160059		เตียงนอนเหล็ก นอน 2 คน แบบพับเก็บได้	Siam Brand	21/12/2016	10	30,996.00	309,960.00
3	X29OTHER160060		ถังเก็บน้ำ		21/12/2016	12	7,062.00	84,744.00

446,070.42

SPJ

เอกสารแนบท้าย 4

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

ค่าเช่าคงที่

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่า หลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตาราง ด้านล่าง โดยชำระเท่าๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ปีที่	จำนวนค่าเช่า (บาท)
1	70,000,000
2	75,000,000
3	80,000,000
4	85,000,000
5	90,000,000

ค่าเช่าผันแปร

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปรในอัตราร้อยละ 80 (80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเช่าผันแปรของแต่ละเดือน} = 80\% \times (\text{ก}-\text{ข}-\text{ค})$$

โดยที่

- ก = รายได้จากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)
- ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมของห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด
- ค = ค่าเช่าคงที่

SPI

เอกสารแนบท้าย 5

คำรับรอง

1. คำรับรอง

1.1 คำรับรองของกองทรัสต์

- 1.1.1 กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์
- 1.1.2 ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำความดังกล่าวไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.1.3 การที่ทรัสต์ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ทรัสต์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

1.2 คำรับรองของผู้เช่า

- 1.2.1 ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 100,000,000 บาท (หนึ่งร้อยล้านบาท)
- 1.2.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และบุคคลที่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์
- 1.2.3 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำความดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท
- 1.2.4 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่า ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่นอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา รวมทั้งไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลฉ้อฉล และ/หรือ การเพิกถอนโดยผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียน

SPI

สิทธิของตนได้อยู่ก่อน ภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติ
ล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

- 1.2.5 ผู้เช่าไม่อยู่ในระหว่างการเลิกบริษัทหรือขั้นตอนการฟ้องหรือการดำเนินกระบวนการ
ล้มละลายและจะไม่ดำเนินการดังกล่าวหรือยินยอมให้มีการดำเนินการดังกล่าวใน
ระหว่างที่ผู้เช่ามีหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อกองทรัสต์

2. สถานะและการผูกพันของทรัพย์สินที่เช่า

- 2.1 ไม่มีการคัดค้านจากบุคคลใดๆ ซึ่งรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียของผู้เช่าซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ของผู้เช่าเกี่ยวกับ
การเช่าทรัพย์สินที่เช่า อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า
หรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญาและไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในทางลบอย่างมี
นัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า
- 2.2 ผู้เช่าไม่มีภาระผูกพันใดๆ กับบุคคลภายนอก เว้นแต่ภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินตามที่
กำหนดในสัญญาฉบับนี้เท่านั้น

3. ใบอนุญาต

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้
ออกไปแต่ละครั้ง

- 3.1. ผู้เช่าได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนิน
กิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ
ใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก
เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด
- 3.2. ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ
ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
กับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรือ
อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของ
คู่สัญญา

SP1

4. ข้อพิพาท

ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาล ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบ อย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการ ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

5. อื่น ๆ

บรรดาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ มิได้มีข้อความหรือรายการที่ไม่ถูกต้องในสาระสำคัญ หรือขาดข้อมูลที่ต้องแจ้งแก่ กองทรัสต์ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อันเป็นผลให้คำรับรองที่ให้ไว้ภายใต้ เอกสารแนบนี้ไม่ถูกต้องหรือเป็นจริง ไม่ให้ถือว่าผู้เช่าหรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ใน สัญญาฉบับนี้

89

เอกสารแนบท้าย 6
แบบหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ

หนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิ

วันที่ _____

ถึง [ชื่อธนาคาร]

ข้าพเจ้า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ 0105556115591 สำนักงานตั้งอยู่ที่ เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 ("บริษัท") อ้างถึงบัญชี [ประเภทและเลขที่บัญชี] ที่เปิดกับ [ชื่อธนาคาร] ("บัญชีเงินฝาก")

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

ในกรณีที่ผู้รับโอนแจ้งความประสงค์ให้ท่านทราบหรือในกรณีที่มิเหตุผิดสัญญาภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและผู้รับโอนได้แจ้งให้ท่านทราบ ซึ่งเมื่อท่านได้รับแจ้งดังกล่าวจากผู้รับโอน บริษัทตกลงยินยอมให้ท่านโอนสิทธิในเงินฝากที่มีทั้งหมด ณ ขณะใดๆ ของบริษัทให้แก่ผู้รับโอน และ/หรือ บุคคลที่ผู้รับโอนแต่งตั้งโดยให้มีผลบังคับในทันทีที่ได้รับคำสั่งครั้งแรกจากผู้รับโอน

ให้นำคำจำกัดความที่ระบุไว้ในสัญญาเช่ามาใช้บังคับกับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่จะมีข้อความระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ข้าพเจ้าจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้รับโอน

ข้าพเจ้าขอแจ้งให้ท่านในฐานะลูกหนี้แห่งการโอนสิทธินี้ ลงนามรับรองและยืนยันการได้รับหนังสือบอกกล่าวฉบับนี้ ในเอกสารแนบท้าย (หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก) และส่งคืนกลับมาให้ข้าพเจ้า

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
(_____) SP1

รับทราบและตกลงตามข้อกำหนดข้างต้น

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินว
ในฐานะผู้ให้เช่า

(_____)

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน

sp1

หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก

ถึง บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า ข้าพเจ้าได้รับหนังสือบอกกล่าวการโอนสิทธิแล้ว และตกลงยินยอมด้วยกับการโอนสิทธิดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ
[ชื่อธนาคาร]

(SPI)

เอกสารแนบท้าย 7

รายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง CAPEX Reserve และ FF&E Reserve

1. CAPEX Reserve

ผู้เช่าจะตั้งสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) เพื่อสะสมในบัญชี CAPEX Reserve ในแต่ละปีสำหรับทรัพย์สินที่ผู้เช่าเช่าเพิ่มเติมจากการที่ กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้เช่าจะโอนเงินสำรองเข้าบัญชี "บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อ CAPEX Reserve" เป็นจำนวนรวมเท่ากับสัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้รวมของ ทรัพย์สินที่เช่าโดยคำนวณจากงบประมาณในแต่ละเดือนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะสำรองเงินตามสัดส่วนที่กำหนดไว้เป็นรายเดือนภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้าย ของเดือนโดยจะแสดงรายการสำรองเงินพร้อมจำนวนเงินคงเหลือในบัญชี CAPEX Reserve ให้กองทรัสต์ทราบ ทุกไตรมาส

สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของแต่ละทรัพย์สินสำหรับ ระยะเวลาการเช่าและการเช่าหลังจากการต่ออายุ สัญญาเช่า มีรายละเอียดดังนี้

	สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ ของอาคารเดอะฮาปิเตอร์ อาคารเอและบี ¹	สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ ของบ้านพักตากอากาศ (X29) ¹
ปีที่ 1 (1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68)	2.0%	2.0%
ปีที่ 2 (1 มิ.ย. 68 – 31 พ.ค. 69)	2.0%	2.0%
ปีที่ 3 (1 มิ.ย. 69 – 31 พ.ค. 70)	2.0%	2.0%
ปีที่ 4 (1 มิ.ย. 70 – 31 พ.ค. 71)	2.0%	2.0%
ปีที่ 5 (1 มิ.ย. 71 – 31 พ.ค. 72)	2.0%	2.0%

หมายเหตุ : 1 สัดส่วนเงินสำรองคิดจากรายได้รวมของทรัพย์สินตามงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น

การเบิกถอนเงินในบัญชี CAPEX Reserve สามารถกระทำได้แบ่งออกเป็น 2 กรณีโดยมีเงื่อนไขดังนี้

กรณีที่ 1: ผู้เช่าและกองทรัสต์เบิกถอนร่วมกัน

หากเป็นการเบิกถอนตามแผนงานการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีซึ่งผู้เช่าได้เสนอต่อกองทรัสต์ในแต่ละปี ผู้เช่าจะต้องเสนอการเบิกถอนดังกล่าวแก่กองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์อนุมัติและลงนามเบิกถอนร่วมกัน

SPL

กรณีที่ 2: กองทรัสต์เป็นผู้เบิกถอนผู้เดียว

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามแผนงานการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีซึ่งผู้เช่าได้เสนอต่อกองทรัสต์ในแต่ละปีกองทรัสต์สามารถดำเนินการเบิกถอนเงินสำรองแต่เพียงผู้เดียวเพื่อนำเงินสำรองดังกล่าวมาบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ทรัพย์สินต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ เงินทุนที่เหลือในบัญชี CAPEX Reserve สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะถูกส่งมอบคืนให้กับผู้เช่า

2. FF&E Reserve

ผู้เช่าจะตั้งสำรองเงินทุนเพื่อการซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์และวัสดุสิ้นเปลืองเพื่อสะสมในบัญชี FF&E Reserve ในแต่ละปีสำหรับทรัพย์สินที่ผู้เช่าเช่าเพิ่มเติมจากการที่ กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยผู้เช่าจะโอนเงินสำรองเข้าบัญชี " บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อ FF&E Reserve" เป็นจำนวนรวมเท่ากับส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินสำรองต่อรายได้รวมของทรัพย์สินที่เช่าตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น กับจำนวนเงินสำรอง FF&E Reserve ที่มีอยู่จริงในบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะตรวจสอบจำนวนเงินและเพิ่มเติมเงินที่ขาดไปเป็นรายเดือนภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของเดือนโดยจะแสดงรายการสำรองเงินพร้อมจำนวนเงินคงเหลือในบัญชี FF&E Reserve ให้กองทรัสต์ทราบทุกไตรมาส

สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ของแต่ละทรัพย์สินที่ผู้เช่าต้องดำรงไว้ ณ วันสุดท้ายของแต่ละปีสำหรับระยะเวลาการเช่าและการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า มีรายละเอียดตามตารางด้านล่างนี้

	สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ ของอาคารเดอะฮาปิเต อาคารเอและบี ¹	สัดส่วนเงินสำรองต่อรายได้ ของบ้านพักตากอากาศ ¹
ปีที่ 1 (1 มิ.ย. 67 – 31 พ.ค. 68)	2.0%	2.0%
ปีที่ 2 (1 มิ.ย. 68 – 31 พ.ค. 69)	2.0%	2.5%
ปีที่ 3 (1 มิ.ย. 69 – 31 พ.ค. 70)	2.0%	2.5%
ปีที่ 4 (1 มิ.ย. 70 – 31 พ.ค. 71)	2.0%	2.5%
ปีที่ 5 (1 มิ.ย. 71 – 31 พ.ค. 72)	2.0%	2.5%

หมายเหตุ :

1. สัดส่วนเงินสำรองคิดจากรายได้รวมของทรัพย์สินตามงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีนั้น

JPL

2. เริ่มเปิดบัญชีในปี 2567 เพื่อดำเนินการดังกล่าว ส่วนในปี 2567 - 2570 ให้รายงานเงินสำรองตามสัดส่วน โดยเปรียบเทียบกับการใช้จริง

ตัวอย่าง : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินสำรองสำหรับบ้านพักตากอากาศ และอาคารเอและบี ในบัญชี FF&E Reserve เหลืออยู่ 1,500,000 บาท และงบประมาณประจำปี (Annual Budget) ของปีที่ 2 (ม.ค. - ธ.ค. 2568) มีรายได้ที่ 100,000,000 บาท ดังนั้น ภายใน 45 วันนับจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผู้เช่าต้องสำรองเงินเพิ่มเป็นจำนวน 500,000 บาท ($2.0\% \times 100,000,000$ บาท หักด้วย 1,500,000 บาท)

โดยการเบิกถอนเงินให้บัญชี FF&E Reserve สามารถกระทำได้โดยผู้เช่าเท่านั้น

ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ และในกรณีที่ผู้เช่าได้ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เงินทุนที่เหลือในบัญชี FF&E Reserve สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า

SP1



ทะเบียนเลขที่.....๒๗ / ๒๕๕๙

ใบอนุญาตเลขที่.....๒๗๒ / ๒๕๖๔

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด.....

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่าโรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล.....

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี).....SRI PANWA HOTEL.....

โรงแรมประเภท.....๒.....จำนวนห้องพัก.....๓๕.....ห้อง
สถานที่ตั้ง.....๘๘/๕๕ หมู่ที่ ๘ ถนนศักดิ์เดช ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต.....

ตั้งแต่วันที่ ๑๘ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึง วันที่ ๑๗ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

นายอานภาพ รอดขวัญ ยอดธง
ปลัดจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

คำเตือน

- (๑) ใบอนุญาตนี้ให้กับโรงแรมที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น โดยให้แสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้โดยง่าย
- (๒) ผู้รับอนุญาตจะต้องไม่กระทำการฝ่าฝืนข้อห้ามตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๗ และจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว รวมทั้งกฎกระทรวงและประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้องโดยเคร่งครัด
- (๓) ผู้รับอนุญาตจะต้องไม่ดำเนินกิจการในลักษณะที่เป็นการขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
- (๔) กรณีที่ผู้รับอนุญาตละเลยหรือกระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นจะต้องถูกดำเนินคดีอาญาหรือโทษปรับทางปกครองตามที่กฎหมายบัญญัติ และนายทะเบียนมีอำนาจสั่งพักใช้ใบอนุญาต หรือสั่งเพิกถอนใบอนุญาตแล้วแต่กรณี
- (๕) ให้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนวันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ หากยื่นคำขอไม่ทันตามกำหนดดังกล่าว ให้ยื่นได้อีกภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ แต่ทั้งนี้ต้องชำระค่าปรับเพิ่มอีกร้อยละ ๒๐ ของค่าธรรมเนียมใบอนุญาต หากพ้นกำหนดหกสิบวันต้องขออนุญาตใหม่

บันทึกนายทะเบียน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

เล่มที่ 781346



เลขที่ 024

ใบเสร็จรับเงิน

ในราชการกรมการปกครอง

ที่ทำการ.....

วันที่ ๑ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ได้รับเงินจาก... บริษัท สรรพสินทรัพย์ จำกัด โดย นาย กิตติกร นันทกุล

เป็นค่า χ^2 จากตารางแจกแจง χ^2 ที่ระดับนัยสำคัญ $\alpha = 0.05$ และ df = 35

จำนวน 10,000 บาท - สตางค์ (ตัวอักษร ๑ หมื่น ๐๐๐ บาทถ้วน)

ไว้เป็นการถูกต้องแล้ว

(लग्ख)

๖. ผู้รับเงิน

(ตำแหน่ง)

เลขรับที่ ๑๔/๒๕๖๙
ลงวันที่ ๒๐ ก.พ. ๒๕๖๙
ลงชื่อ จิตชัย เสียมเหล็ก ผู้รับ

แบบคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

เขียนที่.....อำเภอเมืองภูเก็ต.....
วันที่ ๒๐.....เดือน.....กุมภาพันธ์.....พ.ศ. ๒๕๖๙.....

เรียน นายทะเบียนโรงแรม.....อำเภอเมืองภูเก็ต.....

๑. ข้าพเจ้า.....บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด.....

ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่.....๐๑๐๕๕๕๖๑๑๑๕๕๙๑.....อยู่บ้านเลขที่.....๘๘.....หมู่ที่.....

ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง/วิซิต.....อำเภอ/เขตเมืองภูเก็ต.....

จังหวัด.....ภูเก็ต.....รหัสไปรษณีย์.....๘๓๐๐๐.....ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติ

โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ใบอนุญาตเลขที่.....๒๕๒/๒๕๖๔.....ลงวันที่.....๑๘.....เดือนมีนาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๔.....

โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า.....โรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล.....

ภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี).....SRI.PANWA.HOTEL.....

เป็นโรงแรมประเภท.....๒.....จำนวนห้องพัก.....ห้อง สถานที่ตั้งในเขตบังคับใช้ กม.ว่าด้วยการควบคุมอาคาร.....

เลขที่.....๘๘/๕๕.....หมู่ที่.....๘.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....วิซิต.....อำเภอ/เขต.....เมืองภูเก็ต.....จังหวัด.....ภูเก็ต.....รหัสไปรษณีย์.....๘๓๐๐๐.....

๒. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอชำระค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

- ☐ ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม ประเภทที่..... เป็นเงิน.....บาท
- ☒ ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาตโรงแรม ประเภทที่..... เป็นเงิน.....๑๐,๐๐๐.....บาท
- ☒ ค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรม ประจำปี.....๒๕๖๙..... เป็นเงิน.....๐.....บาท
- จำนวนห้องพัก.....๓๕.....ห้อง
- ☐ ค่าธรรมเนียมใบแทนใบอนุญาต..... เป็นเงิน.....บาท

รวมจำนวนเงินทั้งสิ้น เป็นเงิน.....๑๐,๐๐๐.....บาท

๓. พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสาร หลักฐาน มาเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

(๑) สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่.....๒๕๒/๒๕๖๔.....

(๒) อื่น ๆ ระบุ.....

ขอรับรองว่าเป็นความจริงทุกประการ

(ลงชื่อ).....ผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม

(นายสงกรานต์ อีสสระ)

หมายเหตุ ให้ทำเครื่องหมาย ✓ หน้า ☐ ที่ต้องการ

ในการชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตโรงแรม ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาตและค่าธรรมเนียมประกอบธุรกิจโรงแรมประจำปี จะต้องส่งจ่ายเป็นเช็คเช็คในนาม "กรมบัญชีกลางเพื่อรับเงินหน่วยงานภาครัฐ"

☐ ในการนี้ นอกจากค่าธรรมเนียมตาม พ.ร.บ.โรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗ ที่ข้าพเจ้าได้ชำระตามข้อ ๒ กับเจ้าหน้าที่แล้ว

เจ้าหน้าที่ไม่ได้เรียกหรือยอมจะรับทรัพย์สินหรือค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดจากข้าพเจ้าแต่อย่างใด