

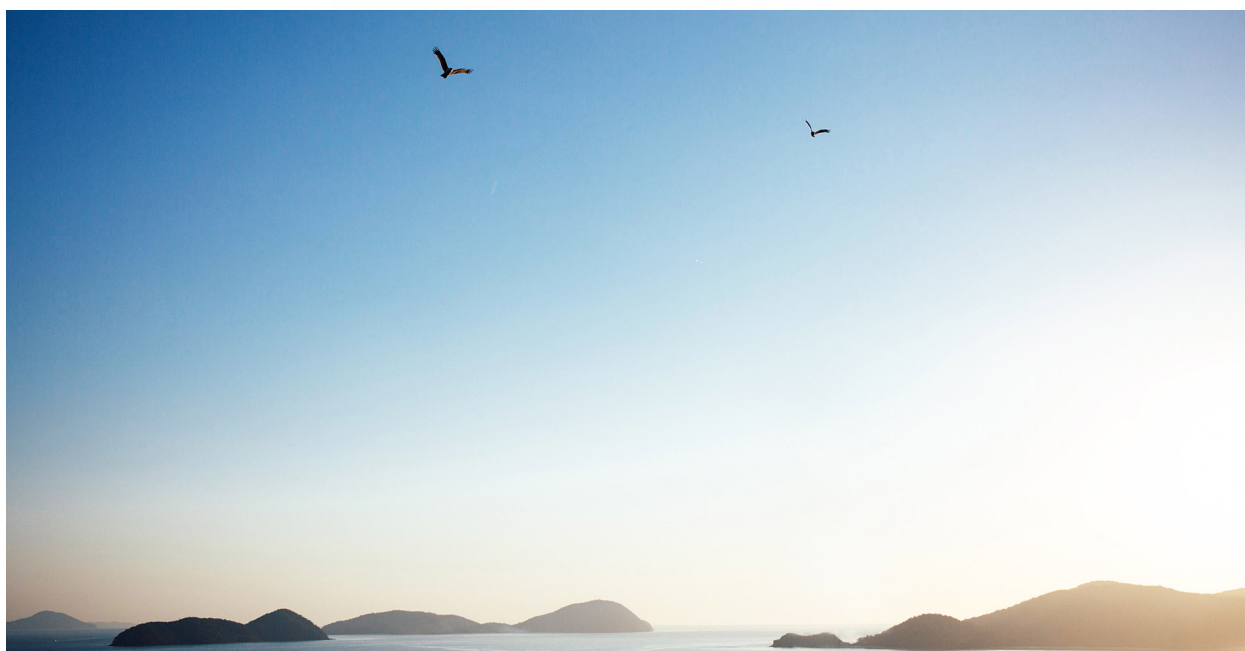
# ศรีพัชร์

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัชร์

รายงานประจำปี 2565  
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565  
ANNUAL REPORT 2022

## สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	2
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	7
ข้อมูลทั่วไป	14
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	15
ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยว ในจังหวัดภูเก็ต	64
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี	
ปัจจัยความเสี่ยง	77
ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิ	86
ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	
ข้อมูลสำคัญอื่น	87
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	88
โครงสร้างการจัดการ	90
การกำกับดูแลกองทรัสต์	118
ความรับผิดชอบต่อสังคม	144
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	146
การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์	148
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์	152
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	155
ความเห็นทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	159
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	160



# สารจากประธานกรรมการ

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ในช่วงปี 2565 ถือเป็นปีที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 เข้าเป็นปีที่ 3 และถึงแม้จะมีสัญญาณของการฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยว กองทรัสต์ยังคงมีความท้าทายอีกหลายปัจจัยที่ต้องเผชิญ และยังคงมีปัจจัยเสี่ยงและแรงกดดันในเรื่องต่าง ๆ อาทิ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย ความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียลดลง โดยสถานการณ์ความขัดแย้งดังกล่าวยังส่งผ่านไปยังภาวะเงินเฟ้อจากแรงกดดันด้านพลังงานและสินค้าอุปโภคบริโภคต่าง ๆ ทั่วโลก นโยบายโควิด-19 เป็นศูนย์ของจีนยังคงส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดีสถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปัจจุบันนับเป็นสัญญาณเชิงบวก สะท้อนการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจไทย ซึ่งถือว่าเป็นผลสืบเนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการเดินทางเข้าประเทศ และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในเชิงรุกของรัฐบาล และคาดว่าในระยะถัดไปภาคการท่องเที่ยวจะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้นและจะเห็นภาพชัดเจนยิ่งขึ้นในช่วงปี 2566-67 แต่ยังคงอยู่ระดับต่ำกว่าก่อนการระบาดของโควิด และการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวจากจีนที่ยังต้องติดตามนโยบายการควบคุมการระบาดของโควิดของทางการจีนอย่างใกล้ชิด

สำหรับปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิดมีทั้งปัจจัยสนับสนุน รวมทั้งนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทย และปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการเชิงกลยุทธ์อย่างเต็มความสามารถในระยะที่ผ่านมา เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการและสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มุ่งเน้นคุณสมบัติ 3 ประการ คือ จับเทรนด์ให้ทัน ปรับตัวให้เร็ว บริหารต้นทุนอย่างเหมาะสม และพร้อมลูกให้ไวจากสถานการณ์ที่ยากลำบาก เป็นสิ่งสำคัญที่จะระดับประคองให้ธุรกิจท่องเที่ยวไทยสามารถฝ่าฟันอุปสรรคในช่วงเปลี่ยนผ่านไปสู่ next normal นี้ไปได้อย่างแข็งแกร่ง กองทรัสต์ SRIPANWA เชื่อมั่นเป็นอย่างยิ่งว่าเราจะสามารถก้าวเข้าสู่ความปกติใหม่ และจะกลับมาฟื้นตัวได้อีกครั้ง

ในนามของประธาน บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ผมและคณะกรรมการของบริษัทขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศทุกท่านที่ร่วมฟันฝ่าอุปสรรค ร่วมทุกข์ไปด้วยกันจากวิกฤติของประเทศและโลกในครั้งนี้ และขอขอบคุณสำหรับความไว้วางใจ ความเชื่อมั่น และให้การสนับสนุนมาอย่างต่อเนื่อง กองทรัสต์ SRIPANWA มีความมุ่งมั่นที่จะทำงานเพื่อความก้าวหน้าและเติบโตจากประสบการณ์ ความชำนาญ และเชื่อมั่นว่าเราจะสามารถกลับมาสู่ภาวะปกติ และเติบโตไปตามแผนของกองทรัสต์ต่อไปในอนาคต เพื่อทำให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นเกียรติยศทุกท่าน สุดท้ายนี้กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมีแผนการเข้าลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ ที่มีศักยภาพในการเพิ่มผลตอบแทนและสภาพคล่องให้กับผู้ถือหุ้นเกียรติยศต่อไปในอนาคต



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานกรรมการ

# ศรีพรวด

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพรวด





# ศรีพัชร์

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัชร์





# 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
Market Cap	2,148,792,800
ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	7.70 บาท จำนวนหน่วย 279,064,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,469,190,336
NAV ต่อหน่วย	12.4315
ทุนจดทะเบียน	3,097.72 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	11.1004 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
P/NAV	0.62

## สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนทางตรง 100%  
ลงทุนทางอ้อม 0%  
ร้อยละ 100 เป็นกรรมสิทธิ์  
(Freehold)



## ประเภททรัพย์สิน

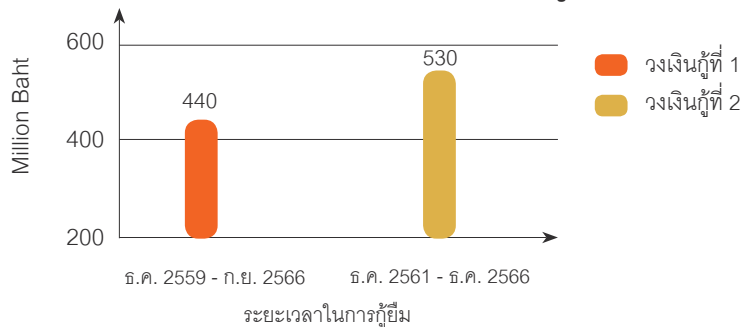
โรงแรม 100%



## โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	4,444,896,009	กำไร/ขาดทุนสะสม	381,521,931
หนี้สินรวม	975,705,673	สัดส่วนการกู้ยืม	21.82%
ส่วนทุน	3,097,722,025	Credit rating	N/A

## รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม





## การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	2,240	บริษัท เน็กซ์ส โปรพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,150	บริษัท เน็กซ์ส โปรพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	425	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

## QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม



ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2. บริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,0715,000	5.99
4. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,038,300	5.03
5. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44

ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว 49%

การถือครองหุ้นต่างดาวปัจจุบัน 0.05%

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

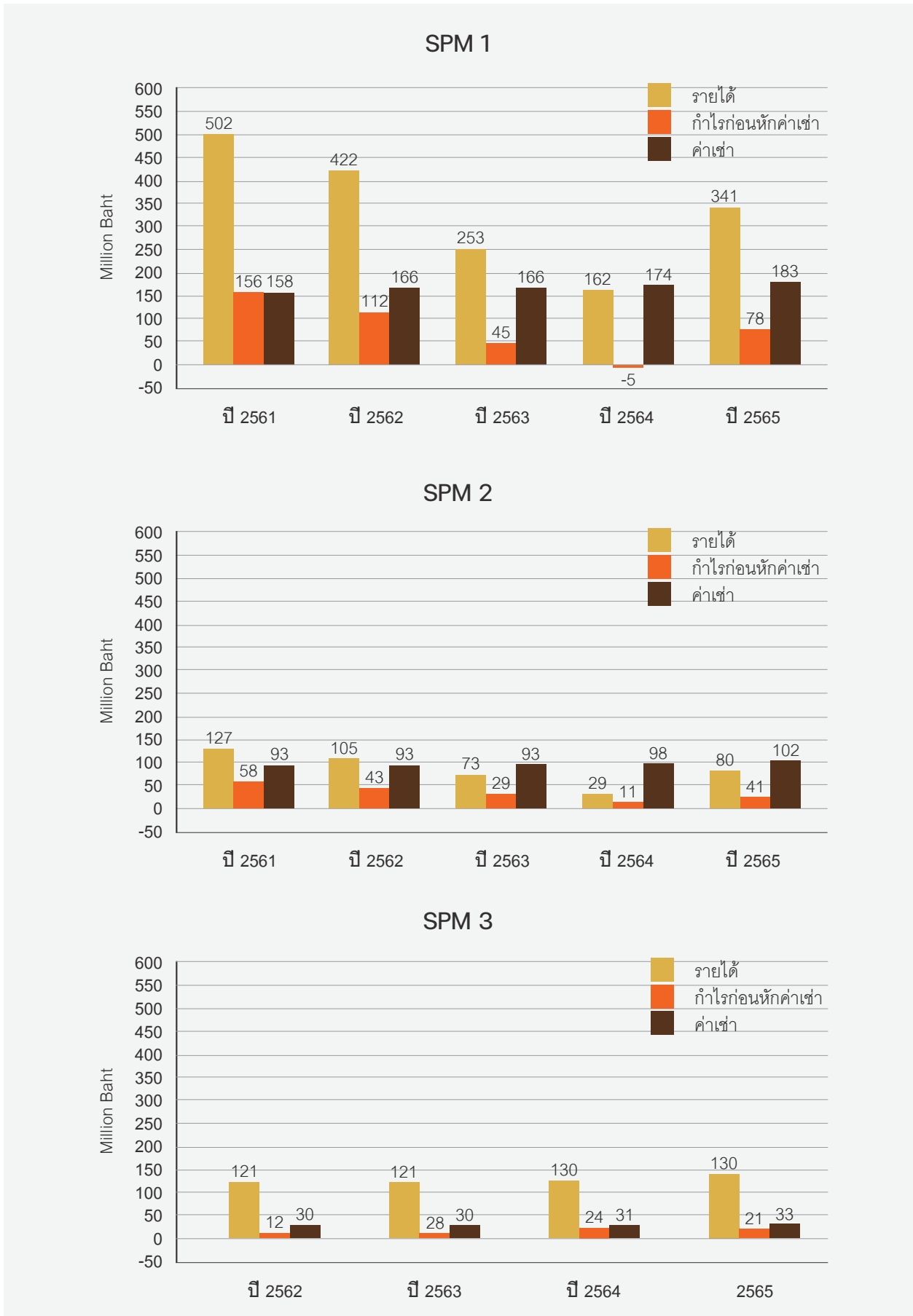
ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นซึ่งจะไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ การชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทาง ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เช่น กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) ผลต่างรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนผลต่างค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายการอื่นๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 205,907,752 บาท กองทรัสต์ได้คำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดตามเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ก.ล.ต. ทำให้มีผลขาดทุน 15,612,669 บาท จึงจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2565

	2561	2562	2563	2564	2565
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี	0.7200	0.5000	-	-	-

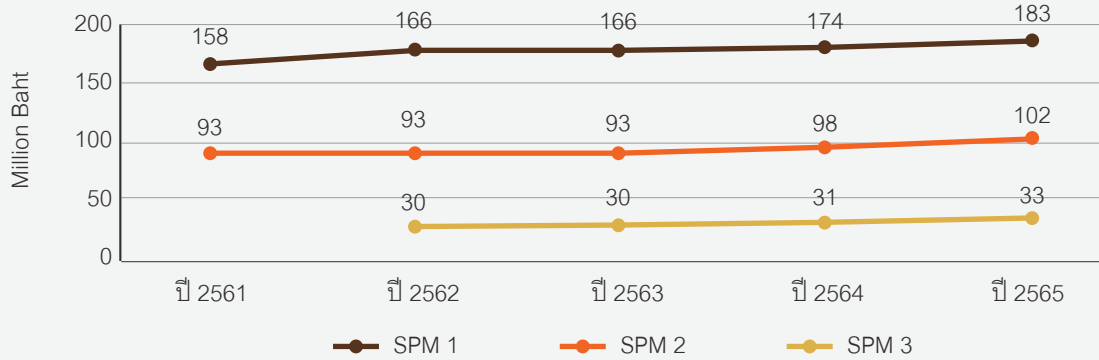
ซึ่งในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์จะสำรองการชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 440 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายละเอียดของคู่สัญญาที่กำสัญญาเช่า

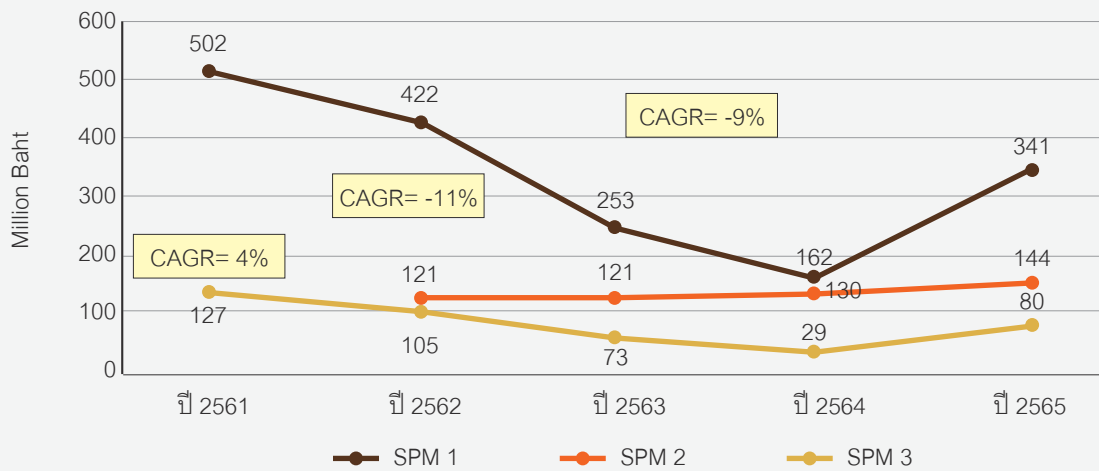


ผลการดำเนินงานผู้เช่าหลัก

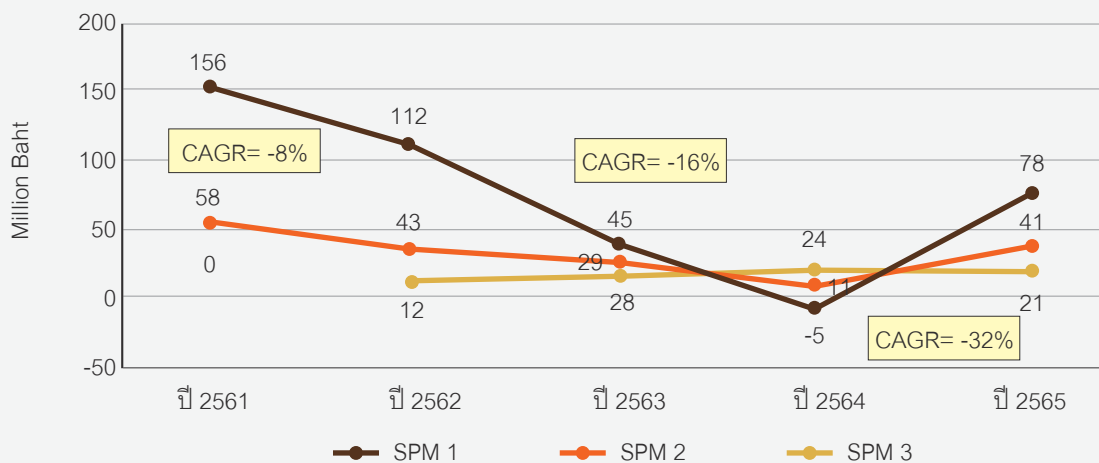
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)

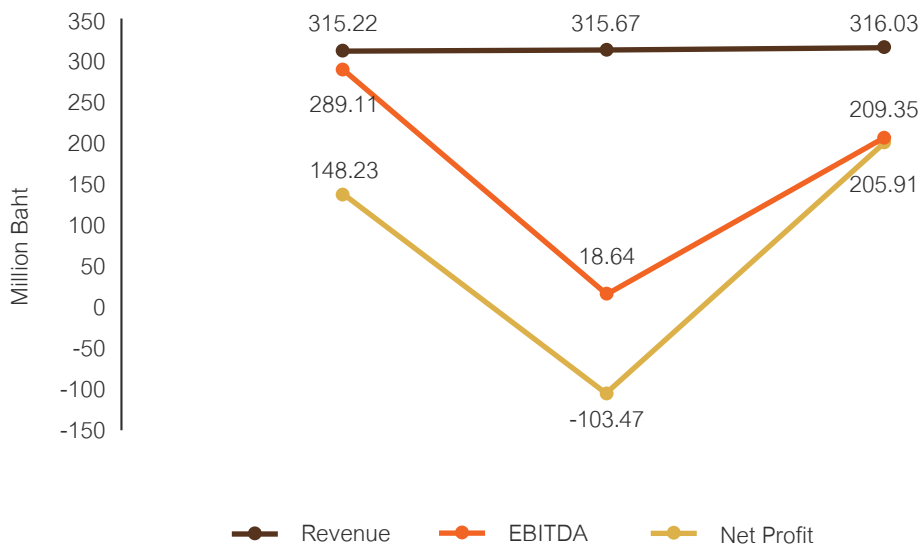


กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน  
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



## ผลการดำเนินงานกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลัง		
	2565	2564	2563
Revenue (M.THB)	316.03	315.67	315.22
Other Income (M.THB)	0.04	0.10	0.20
Subsidies (M.THB)	-	-	-
EBITDA (M.THB)	209.85	18.64	289.11
Net Profit (M.THB)	205.91	(103.47)	148.23
EPU (THB)	0.7378	(0.3707)	0.5311
DPU (THB)	0	0	-
Capital Reduction	-	-	-
Debt/Net Asset Value	0.28	0.30	0.29
Interest Cost (%)	10.58	10.49	11.66
Operating Cash Flow (M.THB)	3.82	14.19	124.21
Investing Cash Flow	-	-	-
Financing Cash Flow (M.THB)	(43.09)	(32.64)	(67.64)
Net Cash Flow (M.THB)	(39.27)	(18.45)	56.57
NAV (THB)	12.4315	11.6936	12.0644
P/NAV (Times)	0.62	0.59	0.66
Dividend Yield (%) กรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-
Market Cap (M.THB)	2,148.79	1,911.59	2,218.56
Closing Price (THB)	7.70	6.85	7.95



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุน

ถึงกรดำเนินการและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน

ในปี 2565 กองทรัสต์มีกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิจำนวน 175.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190.38 ล้านบาท คิดเป็น 1,315.41% ในขณะที่การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 205.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 309.38 ล้านบาท คิดเป็น 299% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,469.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 205.91 ล้านบาท คิดเป็น 6.31% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6936

## ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

ไม่มีเงื่อนไข

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ SRIPANWA กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ทั้งหมด 2 วงเงิน โดยวงเงินแรก จำนวน 450 ล้านบาท ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนในอัตรา MLR และวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 530 ล้านบาท ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนในอัตรา MLR และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมด ตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จัดจ้างเองเป็นหลักประกัน

วงเงินกู้แรก 450 ล้านบาท ครอบคลุมชำระในวันที่ 30 กันยายน 2566 ธนาคารพาณิชย์ไม่มีนโยบายขยายเวลาเงินกู้ให้ตามที่ตกลงไว้ เนื่องจากสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด-19 มีผลต่อธุรกิจโรงแรม จึงขอให้กองทรัสต์ชำระหนี้ทั้งจำนวน แต่กองทรัสต์ได้เจรจาขอขยายเวลาชำระเงินกู้ โดยวันที่ 16 ธันวาคม 2565 ธนาคารพาณิชย์ได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้จำนวน 450 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2565 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2566 โดยกองทรัสต์ได้ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 10 ล้านบาท ในเดือนธันวาคม 2565 และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 440 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2566 พร้อมชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ย MLR ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 ธนาคารพาณิชย์ได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 440 ล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้กองทรัสต์จะต้องผ่อนชำระคืนเป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงเดือนเมษายน 2566 ชำระเดือนละ 5 ล้านบาท ในเดือน พฤษภาคม ถึงเดือน กรกฎาคม 2566 ชำระเดือนละ 6 ล้านบาท ในเดือน สิงหาคม 2566 ชำระเดือนละ 11 ล้านบาท และชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน 396 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2566 รวมถึงปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR

กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วนสินเชื่อ ต่อหลักประกัน (Loan to Value) การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อทรัพย์สินรวม (Loan to Total Assets) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA) ซึ่งคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2565 ตามที่กำหนดในสัญญาได้

## ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	%ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	5.67
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	5.67
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	0.45

## สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA
  - 1.1 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
  - 2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า
  - 2.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
  - 2.3 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น
3. ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - 3.1 ความเสี่ยงทางการเมือง
  - 3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
  - 3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม
  - 3.4 ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

## ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์	02-308-2022
Website	www.cireit.com
ชื่อทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	02 949 1500
Website	www.scbam.com

## 2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพานา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนชำระแล้ว	3,097,722,025.60 บาท

## 3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 3.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก หลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประกาศ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และตามที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายแต่ละครั้ง กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน และการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือให้ใช้พื้นที่

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### 3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

### 3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

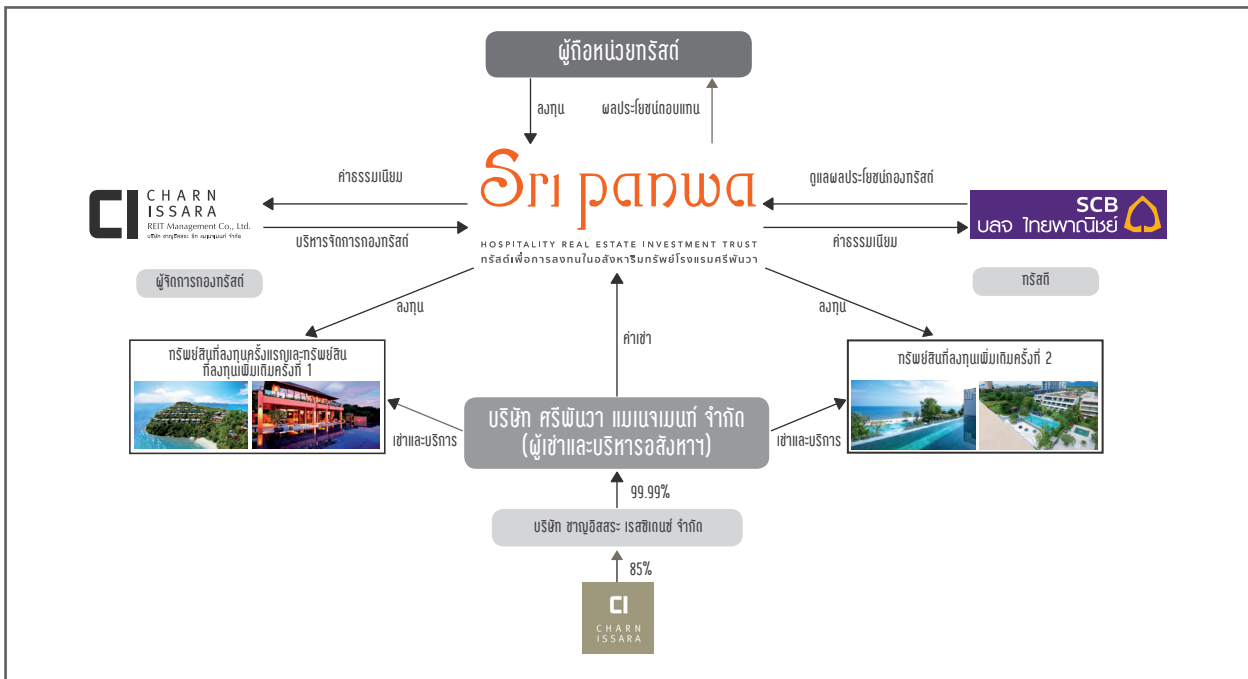
#### 3.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือ ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

แม้ว่า บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ



### 3.3.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์



### 3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### 3.4.1 ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่ - งาน - ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2564	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง ในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,240 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง ในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,150 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครอง ในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โรงแรมบาบารี่เซคส์ ชะอำ-หัวหิน	2-2-32	18	425 ล้านบาท	530 ล้านบาท

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

### 3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เจ้าลงทุน

#### ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกนี้มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**โครงการโรงแรมส่วนที่ 1** มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมีห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

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

**ที่มา :** กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้การระงับคดีใด ๆ เว้นแต่การระงับคดีตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ประกอบไปด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (“น.ส. 3 ก.”) จำนวนรวม 16 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	46241	10-3-64.7
2.	350	4	46241	1-3-97.1
3.	1725	27	46241	0-2-19.9
4.	1726	28	46241	0-2-24.8
5.	1727	29	46241	0-2-31.4
6.	1731	33	46241	0-3-25.2
7.	1771	14	46241	0-1-62
8.	1773	16	46241	0-1-60
9.	1915	44	46241	0-0-52
10.	1827	43	46241	0-1-18
11.	1828	44	46241	0-1-45
12.	1829	45	46241	0-1-25
13.	1858	48	46241	0-2-41.8
14.	1860	20	46241	1-0-49.8
15.	1864	28	46241	1-3-11.3
16.	1888	54	46241	0-3-27
<b>รวมทั้งหมด</b>				<b>21-2-55</b>

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนช่อม่ารุ้ง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite, และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (ข) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (ค) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (ง) อาคาร Pool Club และห้องพักโรงแรม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร

- (จ) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (ฉ) อาคารส่วนซ่อมบำรุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (ช) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

(3) **สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน**

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บน โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 14 ฉบับ รวมทั้งสิ้น 15 ฉบับ รวมพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ภายในโครงการศรีพินวาให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA

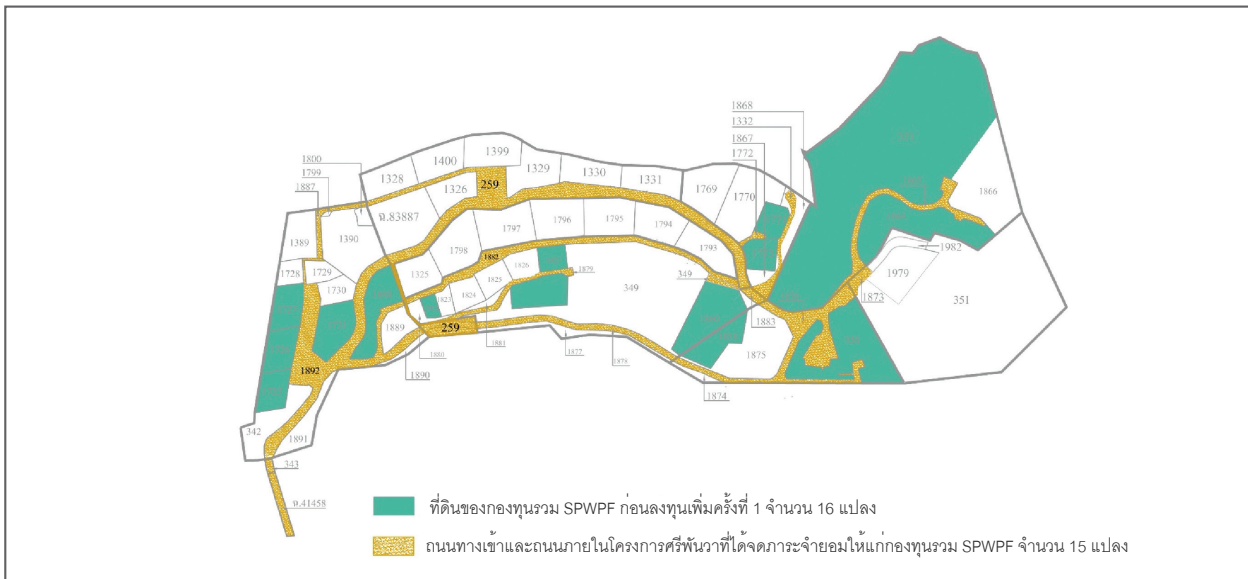
**รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม**

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
<b>รวม</b>				<b>0-0-98.2</b>
ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	3	4624I	0-0-24.4
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67
<b>รวม</b>				<b>10-2-40.1</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>				<b>10-3-38.3</b>

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

#### บ้านพักแบบวิลล่า



#### พูลสวีท ผังตะวันออก (P001 Suite East)



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

เลขที่ 88/11-16, 20-21, 31, 37, 56-60 และ 71-93 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ติดถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทางหลวงหมายเลข 4129) บริเวณแหลมพันวา ห่างจากตัวเมืองจังหวัดภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 15 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเป็นระยะทางประมาณ 40 กิโลเมตร

## ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด)

## ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จาก CIR ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 6 ไร่ 0 งาน 50.6 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตั้งตรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. **โครงการโรงแรมส่วนที่ 2** มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูจำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบัน โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ในอาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2558 และเริ่มเปิดให้บริการในเดือนมกราคม ปี 2559 โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

### (1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 7.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	46241	5-1-7.3

### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ๆ ใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสสิ่งทรัพย์สินอื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 18 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร

(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูจำนวน 12 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร

(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

### (3) สิ่งทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

2. บ้านพักแบบวิลล่า X29 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรรษา 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำ ส่วนตัว ปัจจุบัน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา ไฮเต็ล โดยมีจำนวนห้องนอนทั้งหมด 5 ห้อง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

(1) ที่ดิน

ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 ตั้งอยู่ที่ตำบลลวิจิต อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 3 งาน 43.3 ตารางวา ประกอบไปด้วย น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	46241	0-3-43.3.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรงตราบา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักแบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (ก) บ้านพักแบบวิลล่า X29 ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยว 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรูหรรษา จำนวน 5 ห้องนอน พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว รวมเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร

(3) สงหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักแบบวิลล่า X29

รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักแบบวิลล่าในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก/หลัง โดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ห้องพักรวม โดยประมาณ (ตร.ม.)
1	พูลสวีท ผิงตะวันตก (Pool Suite West)	70	20 ห้อง	1,400
2	เพนท์เฮ้าส์ (Penthouse)	140-150	10 ห้อง	1,430
3	บ้านพักแบบวิลล่า X29	1,634	5 ห้อง (1 หลัง)	1,634
<b>รวม</b>				<b>4,464</b>

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประเภท การดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	30
บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
<b>รวม</b>		<b>3</b>	<b>35</b>

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 59.9 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 I 3462-00	0-0-98.2
			<b>รวม</b>	<b>0-0-98.2</b>
ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางโฉนดหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	5	4624I	0-1-20.0
5.	1332	10	4624I	0-1-12.1
6.	1772	15	4624I	0-0-26
7.	1865	29	4624I	0-2-73.2
8.	1873	21	4624I	0-0-52.3
9.	1876	24	4624I	1-3-53.8
10.	1878	37	4624I	0-2-18.7
11.	1879	38	4624I	0-1-13.4
12.	1882	41	4624I	0-3-73.7
13.	1883	42	4624I	0-0-41.6
14.	1887	53	4624I	0-0-76.9
15.	1892	58	4624I	2-1-67.0
			<b>รวม</b>	<b>10-3-35.7</b>
			<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>11-0-33.9</b>



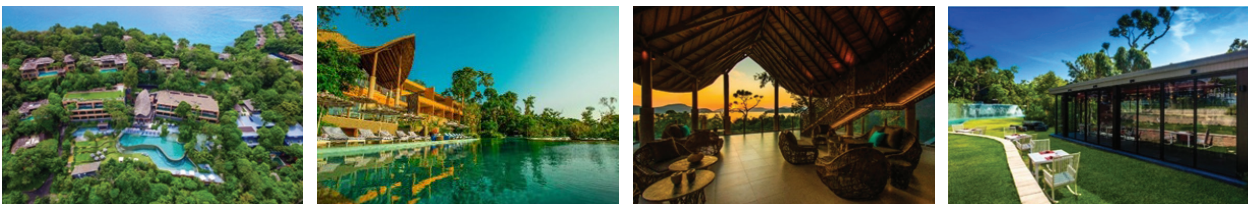
ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เดอะฮาบิตะ



เพนทเฮาส์



พูลสวีท ฝั่งตะวันตก (Pool Suite West)



## บ้านพักตากอากาศ x29



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565

### ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

### ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบีตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

### รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย CIR และ SPM ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

## ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

รายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทัพเรือ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติม และได้นำออกให้เช่าแก่ SPM เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ตามที่ปรากฏด้านล่างนี้

### โครงการโรงแรมบามา บีคลับ ชะอำ-หัวหิน

#### 1. ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบามา บีคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

#### 2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบามา บีคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบามา บีคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหรร่า จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหรร่า จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- (ค) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- (ง) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- (จ) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร
- (ฉ) สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

#### 3. สัณหากรรมสิทธิ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบามา บีคลับ ชะอำ-หัวหิน

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

#### ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2



#### 3.4.3 การได้มาเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

#### 3.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

### 3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.5.1 การจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

การหารายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้โอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	<p>ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม</li> <li>2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม</li> <li>3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาฉบับนี้</li> </ol> <p>คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยค่าเช่าและเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวม รวมถึงความรับผิดใด ๆ ที่กองทุนรวมมีต่อผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นของกองทรัสต์</p>
การโอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องพร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระงับชื่อของทรัสต์แทนกองทุนรวม เพื่อเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีความเสียหายธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรณีความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ที่จัดทำขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556) ที่รับโอนมาจากกองทุนรวม SPWPF ดังกล่าวข้างต้น รายละเอียดตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)” และสำหรับ การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)”

- (2) รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

#### ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 (โดยระยะเวลาในแต่ละปี เริ่มนับจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม) มีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 - 12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (เริ่ม 1 สิงหาคม ถึง 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป)

สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)		
	ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รวม
ปีที่ 1 (1 ส.ค. 2559 ถึง 31 ก.ค. 2560)	151,000,000	65,100,000 (เริ่ม 1 ส.ค. 2559 และสิ้นสุด 31 ก.ค. 2560)	216,100,000
ปีที่ 2 (1 ส.ค. 2560 ถึง 31 ก.ค. 2561)	151,000,000	93,000,000	244,000,000
ปีที่ 3 (1 ส.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2562)	166,100,000	93,000,000	259,100,000
ปีที่ 4 (1 ส.ค. 2562 ถึง 31 ก.ค. 2563)	166,100,000	93,000,000	259,100,000
ปีที่ 5 (1 ส.ค. 2563 ถึง 31 ก.ค. 2564)	166,100,000	93,000,000	259,100,000
ปีที่ 6 - ปีที่ 12 (1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2571)	ค่าเช่าคงที่รายปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี		

### ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2567) นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15 นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก หรือ วันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)”

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2567) จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่าปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)”

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

- (3) รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

### ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในแต่ละปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 และ 1 สิงหาคม 2562 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) (โดยระยะเวลาในแต่ละปี เริ่มนับจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม) มีดังนี้

ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 - 12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (เริ่ม 1 สิงหาคม ถึง 31 กรกฎาคม ของปีถัดไป)

สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
ปีที่ 1 (2562) (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)	16,770,968
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

#### ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)” และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)”

#### การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกสามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าโดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้สำหรับในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลา การเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 คราว คราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี โดยกองทรัสต์สามารถ

ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)” “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)” และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)”

#### การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

หัวข้อ	รายละเอียด												
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)												
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)												
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้งเครื่องปรับอากาศต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>												
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="619 1473 1337 1749"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-5</td> <td>151,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td> <td>166,100,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td> <td>182,710,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td> <td>200,981,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td> <td>221,079,100</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-5	151,000,000	ปีที่ 6-8	166,100,000	ปีที่ 9-11	182,710,000	ปีที่ 12-14	200,981,000	ปีที่ 15	221,079,100
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)												
ปีที่ 1-5	151,000,000												
ปีที่ 6-8	166,100,000												
ปีที่ 9-11	182,710,000												
ปีที่ 12-14	200,981,000												
ปีที่ 15	221,079,100												



หัวข้อ	รายละเอียด																										
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า (ต่อ)	<p data-bbox="582 286 1050 315"><b>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</b></p> <table border="1" data-bbox="582 338 1299 958"> <thead> <tr> <th data-bbox="582 338 866 421">เดือน</th> <th data-bbox="866 338 1299 421">ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="582 421 866 465">สิงหาคม</td><td data-bbox="866 421 1299 465">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 465 866 510">กันยายน</td><td data-bbox="866 465 1299 510">4.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 510 866 555">ตุลาคม</td><td data-bbox="866 510 1299 555">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 555 866 600">พฤศจิกายน</td><td data-bbox="866 555 1299 600">9.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 600 866 645">ธันวาคม</td><td data-bbox="866 600 1299 645">19.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 645 866 689">มกราคม</td><td data-bbox="866 645 1299 689">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 689 866 734">กุมภาพันธ์</td><td data-bbox="866 689 1299 734">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 734 866 779">มีนาคม</td><td data-bbox="866 734 1299 779">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 779 866 824">เมษายน</td><td data-bbox="866 779 1299 824">10.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 824 866 869">พฤษภาคม</td><td data-bbox="866 824 1299 869">3.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 869 866 913">มิถุนายน</td><td data-bbox="866 869 1299 913">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="582 913 866 958">กรกฎาคม</td><td data-bbox="866 913 1299 958">4.0</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="582 996 1393 1294">ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p data-bbox="582 1310 715 1339"><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p data-bbox="582 1346 1393 1451">ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p data-bbox="582 1467 1077 1496">ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = <math>30\% \times (ก - ข - ค)</math></p> <p data-bbox="582 1512 635 1541">โดยที่</p> <p data-bbox="582 1556 1393 1917">ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p>	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																										
สิงหาคม	6.0																										
กันยายน	4.0																										
ตุลาคม	11.0																										
พฤศจิกายน	9.0																										
ธันวาคม	19.0																										
มกราคม	11.0																										
กุมภาพันธ์	11.0																										
มีนาคม	6.0																										
เมษายน	10.0																										
พฤษภาคม	3.0																										
มิถุนายน	6.0																										
กรกฎาคม	4.0																										

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</b></p>	<p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ )</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน(ถ้ามี))</li> <li>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</li> </ol> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลับ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้น โดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>
<p><b>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</b></p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด																																								
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</li> <li>• ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> </ul> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="587 1016 1300 1330"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td> <td>221,079,100</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td> <td>243,187,010</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td> <td>267,505,711</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td> <td>294,256,282</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td> <td>323,681,910</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td> <td>356,050,101</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</b></p> <table border="1" data-bbox="587 1417 1300 2033"> <thead> <tr> <th>เดือน</th> <th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สิงหาคม</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>กันยายน</td> <td>4.0</td> </tr> <tr> <td>ตุลาคม</td> <td>11.0</td> </tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>ธันวาคม</td> <td>19.0</td> </tr> <tr> <td>มกราคม</td> <td>11.0</td> </tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td> <td>11.0</td> </tr> <tr> <td>มีนาคม</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>เมษายน</td> <td>10.0</td> </tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>มิถุนายน</td> <td>6.0</td> </tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td> <td>4.0</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	221,079,100	ปีที่ 3-5	243,187,010	ปีที่ 6-8	267,505,711	ปีที่ 9-11	294,256,282	ปีที่ 12-14	323,681,910	ปีที่ 15	356,050,101	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																								
ปีที่ 1-2	221,079,100																																								
ปีที่ 3-5	243,187,010																																								
ปีที่ 6-8	267,505,711																																								
ปีที่ 9-11	294,256,282																																								
ปีที่ 12-14	323,681,910																																								
ปีที่ 15	356,050,101																																								
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																																								
สิงหาคม	6.0																																								
กันยายน	4.0																																								
ตุลาคม	11.0																																								
พฤศจิกายน	9.0																																								
ธันวาคม	19.0																																								
มกราคม	11.0																																								
กุมภาพันธ์	11.0																																								
มีนาคม	6.0																																								
เมษายน	10.0																																								
พฤษภาคม	3.0																																								
มิถุนายน	6.0																																								
กรกฎาคม	4.0																																								

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า (ต่อ)</p>	<p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันที่หมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ว่าปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย จะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและ การเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสเซอพาร์ทเมนท์</li> </ul>
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท</li> <li>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ซาอูอิสสระ เรสซิเดนซ์ ("CIR") และบุคคลที่ CIR กำหนด ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2</li> <li>ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินงานกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> <li>ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> <li>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินงานกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินงานกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</li> <li>ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินงานกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</b> (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญานี้</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่าไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีชอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>
<p><b>หน้าที่ผู้เช่า</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถที่ใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>• ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหางานเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการบริหารที่פקอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>หน้าที่ผู้เช่า</b> (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)</b> โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เกิดเหตุของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</li> <li><b>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)</b> จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</li> <li><b>(3) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)</b> ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</li> <li>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติสัญญาฉบับนี้และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า</li> </ol> </li> <li>• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>• เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายได้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร</li> <li>• ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</li> <li>• เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระ อย่างไรก็ดี ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</li> </ul> <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ</li> </ul>
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับCIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว</li> <li>• กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้</li> <li>• หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</li> </ol> </li> </ul>



หัวข้อ	รายละเอียด
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย (ต่อ)	<p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>• ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ใน การพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันสมัยบัญชีใหม่ (สังกัดบริษัท)</li> </ul>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 351 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสวนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองและใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <p>(ก) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวม 30 ห้อง (The Habita) รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และสวนซ่อมบำรุง</p> <p>(ข) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29)</p> <p>รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และสวนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) สิ่งหามทรัพย์ อันได้แก่ เฟอรินเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น</p> <p>(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และภายใต้สัญญาฉบับนี้)</p>
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือน (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	<p>สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้</li> <li>2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> <li>3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อ ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ</li> <li>4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</li> </ol>

หัวข้อ	รายละเอียด																																												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่องค์กรทรัพย์สินรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เดือนในปีที่ 1 (2560)</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ธันวาคม</td> <td>17,670,000</td> </tr> <tr> <td>มกราคม</td> <td>10,230,000</td> </tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td> <td>10,230,000</td> </tr> <tr> <td>มีนาคม</td> <td>5,580,000</td> </tr> <tr> <td>เมษายน</td> <td>9,300,000</td> </tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td> <td>2,790,000</td> </tr> <tr> <td>มิถุนายน</td> <td>5,580,000</td> </tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td> <td>3,720,000</td> </tr> <tr> <td><b>รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1</b></td> <td><b>65,100,000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 – 12</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม</th> <th>ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 2 (2561)</td> <td>93,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3 (2562)</td> <td>93,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 (2563)</td> <td>93,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 5 (2564)</td> <td>93,000,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6 (2565)</td> <td>102,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 (2566)</td> <td>102,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 8 (2567)</td> <td>102,300,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9 (2568)</td> <td>112,530,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10 (2569)</td> <td>112,530,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 11 (2570)</td> <td>112,530,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12 (2571)</td> <td>123,783,000</td> </tr> </tbody> </table>	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	<b>รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1</b>	<b>65,100,000</b>	ปีที่สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	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	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
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																																												
<b>รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1</b>	<b>65,100,000</b>																																												
ปีที่สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1																																												
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																																												
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																																												

หัวข้อ	รายละเอียด																												
<b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ต่อ)</b>	<p><b>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</b></p> <table border="1" data-bbox="624 338 1337 1003"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 338 906 427">เดือน</th> <th data-bbox="906 338 1337 427">ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="624 427 906 465">สิงหาคม</td><td data-bbox="906 427 1337 465">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 465 906 504">กันยายน</td><td data-bbox="906 465 1337 504">4.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 504 906 542">ตุลาคม</td><td data-bbox="906 504 1337 542">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 542 906 580">พฤศจิกายน</td><td data-bbox="906 542 1337 580">9.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 580 906 618">ธันวาคม</td><td data-bbox="906 580 1337 618">19.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 618 906 656">มกราคม</td><td data-bbox="906 618 1337 656">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 656 906 694">กุมภาพันธ์</td><td data-bbox="906 656 1337 694">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 694 906 732">มีนาคม</td><td data-bbox="906 694 1337 732">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 732 906 770">เมษายน</td><td data-bbox="906 732 1337 770">10.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 770 906 808">พฤษภาคม</td><td data-bbox="906 770 1337 808">3.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 808 906 846">มิถุนายน</td><td data-bbox="906 808 1337 846">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 846 906 884">กรกฎาคม</td><td data-bbox="906 846 1337 884">4.0</td></tr> <tr><td data-bbox="624 884 906 922"><b>รวม</b></td><td data-bbox="906 884 1337 922"><b>100.0</b></td></tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับอย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่า มีสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารการให้บริการสปา รับส่ง ห้องประชุมและบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจเหตุชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p>	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0	<b>รวม</b>	<b>100.0</b>
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (ร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																												
สิงหาคม	6.0																												
กันยายน	4.0																												
ตุลาคม	11.0																												
พฤศจิกายน	9.0																												
ธันวาคม	19.0																												
มกราคม	11.0																												
กุมภาพันธ์	11.0																												
มีนาคม	6.0																												
เมษายน	10.0																												
พฤษภาคม	3.0																												
มิถุนายน	6.0																												
กรกฎาคม	4.0																												
<b>รวม</b>	<b>100.0</b>																												

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก (ต่อ)</p>	<p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</li> <li>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</li> </ol> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้น โดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่าที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญา สำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ ทุกรายก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>

หัวข้อ	รายละเอียด														
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญา เช่าในช่วงที่สอง</p>	<p>นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 (ห้า) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</li> <li>• ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> <li>• ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)</li> </ul>														
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า สำหรับระยะเวลาเช่า ในช่วงที่สอง</p>	<p><b>ค่าเช่าคงที่</b> ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="624 1435 1337 1753"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td> <td>123,783,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td> <td>136,161,300</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td> <td>149,777,430</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td> <td>164,755,173</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td> <td>181,230,690</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td> <td>199,353,759</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	123,783,000	ปีที่ 3-5	136,161,300	ปีที่ 6-8	149,777,430	ปีที่ 9-11	164,755,173	ปีที่ 12-14	181,230,690	ปีที่ 15	199,353,759
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)														
ปีที่ 1-2	123,783,000														
ปีที่ 3-5	136,161,300														
ปีที่ 6-8	149,777,430														
ปีที่ 9-11	164,755,173														
ปีที่ 12-14	181,230,690														
ปีที่ 15	199,353,759														

หัวข้อ	รายละเอียด																												
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง (ต่อ)</p>	<p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="587 338 1299 1003"> <thead> <tr> <th data-bbox="587 338 868 427">เดือน</th> <th data-bbox="868 338 1299 427">ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="587 427 868 465">สิงหาคม</td><td data-bbox="868 427 1299 465">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 465 868 504">กันยายน</td><td data-bbox="868 465 1299 504">4.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 504 868 542">ตุลาคม</td><td data-bbox="868 504 1299 542">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 542 868 580">พฤศจิกายน</td><td data-bbox="868 542 1299 580">9.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 580 868 618">ธันวาคม</td><td data-bbox="868 580 1299 618">19.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 618 868 656">มกราคม</td><td data-bbox="868 618 1299 656">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 656 868 694">กุมภาพันธ์</td><td data-bbox="868 656 1299 694">11.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 694 868 732">มีนาคม</td><td data-bbox="868 694 1299 732">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 732 868 770">เมษายน</td><td data-bbox="868 732 1299 770">10.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 770 868 808">พฤษภาคม</td><td data-bbox="868 770 1299 808">3.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 808 868 846">มิถุนายน</td><td data-bbox="868 808 1299 846">6.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 846 868 884">กรกฎาคม</td><td data-bbox="868 846 1299 884">4.0</td></tr> <tr><td data-bbox="587 884 868 922"><b>รวม</b></td><td data-bbox="868 884 1299 922"><b>100.0</b></td></tr> </tbody> </table> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่ 1 ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p>	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0	<b>รวม</b>	<b>100.0</b>
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																												
สิงหาคม	6.0																												
กันยายน	4.0																												
ตุลาคม	11.0																												
พฤศจิกายน	9.0																												
ธันวาคม	19.0																												
มกราคม	11.0																												
กุมภาพันธ์	11.0																												
มีนาคม	6.0																												
เมษายน	10.0																												
พฤษภาคม	3.0																												
มิถุนายน	6.0																												
กรกฎาคม	4.0																												
<b>รวม</b>	<b>100.0</b>																												
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>																												
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท</li> <li>• ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์</li> <li>• ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> </ul>																												

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา (ต่อ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</li> <li>• ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารเสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>
<p>หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (“กองทุนรวม”) และ CIR (ซึ่งกองทุนรวมจะได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่กองทรัสต์) CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (“การบริหารของ CIR”) ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่างชาวยุโรป เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) (“การโอนสิทธิการรับรายได้”)</li> <li>• ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำ       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผลกำไรจากการบริหารของ CIR ที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ</li> <li>(2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง</li> </ol> <p>((1) และ (2) รวมเรียกว่า “ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก”)</p> </li> </ul>



หัวข้อ	รายละเอียด
<p>หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก (ต่อ)</p>	<p>ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม “ส่วนต่างค่าเช่า” มีความหมายดังนี้</p> <p>ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T</p>
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>นอกจากนี้ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</li> <li>อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</li> <li>ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)</li> <li>ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าวันแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าที่ยุติ (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้</li> </ul>
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)</b> โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</li> <li><b>ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)</b> จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</li> <li><b>ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)</b> ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี่ยงประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้</li> </ol>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> <li>นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า นั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</li> <li>ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า</li> </ol> </li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย (ต่อ)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้นับยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>• เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้งบเงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร</li> <li>• อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้เช่าให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)</li> <li>• ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</li> <li>• เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม</li> </ul>
<p><b>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</b></p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำ โดย CIR และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุผิดนัดผิดสัญญา (ต่อ)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</li> <li>• ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงการเช่าอาคาร</li> </ul>
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว</li> <li>• กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้</li> <li>• หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</li> <li>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานหรือโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานหรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> </ol> </li> </ul>
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>• ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย (ต่อ)	อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณา <sup>1</sup>

**หมายเหตุ:** เนื่องด้วยสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 และอยู่ระหว่างการดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่า โดยมียอดค่าเช่าคงค้างตามสัญญาที่ยังไม่ได้ชำระถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนทั้งสิ้น 234,607,800 บาท ซึ่งการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าคงค้างดังกล่าว จะนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ("กองทรัสต์")
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้เช่า" หรือ "SPM")
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ("โครงการโรงแรม") และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภค</p> <p>(2) ต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม</p> <p>(3) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร</li> <li>อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร</li> <li>อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร</li> <li>อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร</li> <li>ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร</li> <li>สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร</li> </ol> <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องต่าง ๆ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(4) สิ่งหาริมทรัพย์อันได้แก่เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด																																
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่ กงทรีสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้																																
การต่ออายุสัญญาเช่า	<p>กงทรีสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกงทรีสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้</li> <li>บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย IUD ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย IUD ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> <li>ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</li> </ol>																																
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กงทรีสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="624 1263 1337 2047"> <thead> <tr> <th data-bbox="624 1263 906 1346">สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม</th> <th data-bbox="906 1263 1337 1346">ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="624 1346 906 1458">ปีที่ 1 (2562)</td> <td data-bbox="906 1346 1337 1458">16,770,968 (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1458 906 1496">ปีที่ 2 (2563)</td> <td data-bbox="906 1458 1337 1496">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1496 906 1534">ปีที่ 3 (2564)</td> <td data-bbox="906 1496 1337 1534">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1534 906 1572">ปีที่ 4 (2565)</td> <td data-bbox="906 1534 1337 1572">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1572 906 1610">ปีที่ 5 (2566)</td> <td data-bbox="906 1572 1337 1610">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1610 906 1648">ปีที่ 6 (2567)</td> <td data-bbox="906 1610 1337 1648">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1648 906 1686">ปีที่ 7 (2568)</td> <td data-bbox="906 1648 1337 1686">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1686 906 1724">ปีที่ 8 (2569)</td> <td data-bbox="906 1686 1337 1724">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1724 906 1762">ปีที่ 9 (2570)</td> <td data-bbox="906 1724 1337 1762">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1762 906 1800">ปีที่ 10 (2571)</td> <td data-bbox="906 1762 1337 1800">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1800 906 1839">ปีที่ 11 (2572)</td> <td data-bbox="906 1800 1337 1839">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1839 906 1877">ปีที่ 12 (2573)</td> <td data-bbox="906 1839 1337 1877">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1877 906 1915">ปีที่ 13 (2574)</td> <td data-bbox="906 1877 1337 1915">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1915 906 1953">ปีที่ 14 (2575)</td> <td data-bbox="906 1915 1337 1953">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1953 906 1991">ปีที่ 15 (2576)</td> <td data-bbox="906 1953 1337 1991">43,923,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>	สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2	ปีที่ 1 (2562)	16,770,968 (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)	ปีที่ 2 (2563)	30,000,000	ปีที่ 3 (2564)	30,000,000	ปีที่ 4 (2565)	33,000,000	ปีที่ 5 (2566)	33,000,000	ปีที่ 6 (2567)	33,000,000	ปีที่ 7 (2568)	36,300,000	ปีที่ 8 (2569)	36,300,000	ปีที่ 9 (2570)	36,300,000	ปีที่ 10 (2571)	39,930,000	ปีที่ 11 (2572)	39,930,000	ปีที่ 12 (2573)	39,930,000	ปีที่ 13 (2574)	43,923,000	ปีที่ 14 (2575)	43,923,000	ปีที่ 15 (2576)	43,923,000
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2																																
ปีที่ 1 (2562)	16,770,968 (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)																																
ปีที่ 2 (2563)	30,000,000																																
ปีที่ 3 (2564)	30,000,000																																
ปีที่ 4 (2565)	33,000,000																																
ปีที่ 5 (2566)	33,000,000																																
ปีที่ 6 (2567)	33,000,000																																
ปีที่ 7 (2568)	36,300,000																																
ปีที่ 8 (2569)	36,300,000																																
ปีที่ 9 (2570)	36,300,000																																
ปีที่ 10 (2571)	39,930,000																																
ปีที่ 11 (2572)	39,930,000																																
ปีที่ 12 (2573)	39,930,000																																
ปีที่ 13 (2574)	43,923,000																																
ปีที่ 14 (2575)	43,923,000																																
ปีที่ 15 (2576)	43,923,000																																

หัวข้อ	รายละเอียด
<p><b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก</b></p>	<p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้หักออกหัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่า แปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</li> <li>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</li> </ol> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
<p><b>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</b></p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น</li> <li>• ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์โดยมิได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ออกไปปฏิบัติกิจการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา</li> <li>• ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารเสตมบี ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> <li>• ตลอดระยะเวลาเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์ และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</li> </ul>



หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>• คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบาปีชคัลบ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในสวนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอม และตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</li> <li>• ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นมรดกทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</li> </ul>
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทอดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่ค้างค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้ตั้งแต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าวันแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใด ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของโครงการโรงแรม โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรม ทั้งในกรณีนี้เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> </ul>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <p>อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบิซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อ ใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</li> </ul>
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อพฤติปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>• ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อทางลบบอย่างเป็นการสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่าหรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ขอเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li> </ul> <p>ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่สามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p>

### 3.5.2 การให้เช่าทรัพย์สินหลักทั้งหมดแก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาเช่าในช่วงแรก”) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว

คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบกิจการของโรงแรม ศรีพินวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของ ทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญาไม่มีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทัพศรี SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทัพศรี SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็สัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทัพศรี SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทัพศรี SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทัพศรี SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทัพศรี SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทัพศรี SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทัพศรี SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทัพศรี SRIPANWA ชนะคดี กองทัพศรี SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทัพศรี SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทัพศรี SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทัพศรีอาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่มาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทัพศรี SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทัพศรี SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทัพศรี SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

### 3.5.3 ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทัพศรี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทัพศรี โดยถือหุ้นทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

แม้ว่า บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทัพศรี (“ผู้เช่า”) มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทัพศรี (“ผู้จัดการกองทัพศรี”) เนื่องจาก ผู้เช่าและผู้จัดการกองทัพศรีมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรายเดียวกัน คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทัพศรี มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ และการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

### 3.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

### 3.5.5 ข้อมูลสำคัญของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

<b>ชื่อบริษัทผู้เช่าทรัพย์สิน</b>	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
<b>วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท</b>	18 กรกฎาคม 2556
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	100 ล้านบาท
<b>ที่ตั้งของบริษัท</b>	<b>สำนักงานใหญ่</b> : เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิเชียร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต <b>สาขาที่ 1</b> : เลขที่ 758 ถนนเพชรเกษม (บ่อแคม) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี
<b>ลักษณะการดำเนินธุรกิจ</b>	โรงแรม
<b>ผู้ถือหุ้นใหญ่</b>	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>	1. นายสงกรานต์ อิสสระ 2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 3. นายดิฐวัฒน์ อิสสระ 4. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
<b>คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน</b>	กรรมการสองคนลงชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
<b>วัตถุประสงค์</b>	บริหารจัดการโรงแรม

### 3.5.6 การรับประกันรายได้

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

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

## 3.6 การกู้ยืมเงิน

### การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในขนาดตกรงทรีสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกรงทรีสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกรงทรีสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กรงทรีสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกรงทรีสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตดังต่อไปนี้

### วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกรงทรีสต์ SRIPANWA
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกรงทรีสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกรงทรีสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กรงทรีสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกรงทรีสต์ SRIPANWA หรือที่กรงทรีสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกรงทรีสต์ SRIPANWA หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกรงทรีสต์ SRIPANWA
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกรงทรีสต์ SRIPANWA
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกรงทรีสต์ SRIPANWA
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกรงทรีสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกรงทรีสต์ SRIPANWA และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกรงทรีสต์

กรณีที่กรงทรีสต์ SRIPANWA ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกรงทรีสต์ SRIPANWA ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกรงทรีสต์ SRIPANWA หรือที่กรงทรีสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกรงทรีสต์ SRIPANWA ผู้จัดการกรงทรีสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกรงทรีสต์ SRIPANWA ด้วย

### วิธีการกู้ยืมเงิน

กรงทรีสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกรงทรีสต์ SRIPANWA ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กรงทรีสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

## ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถดถอยหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
2. ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น
3. มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง
4. มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

## มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (ในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA )
2. ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

## การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

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

## สรุปข้อมูลการกู้ยืม

ผู้ให้กู้	วงเงินกู้ที่ 1 ธนาคารพาณิชย์	วงเงินกู้ที่ 2 ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
วงเงินกู้	450 ล้านบาท	530 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR - อัตราคงที่ต่อปี (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึงผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)	MLR - อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึงผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับแต่เบิกถอน	5 ปี นับแต่เบิกถอน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	- 16 ธันวาคม 2559 - 16 ธันวาคม 2564 - 16 ธันวาคม 2564 - 16 ธันวาคม 2565 - 16 ธันวาคม 2565 - 31 มกราคม 2566 - 1 กุมภาพันธ์ 2566 - 30 กันยายน 2566	21 ธันวาคม 2561 - 21 ธันวาคม 2566
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน 1. เดือนกุมภาพันธ์ - เมษายน 2566 ชำระคืนเงินต้น เดือนละ 5 ล้านบาท 2. เดือนพฤษภาคม - กรกฎาคม 2566 ชำระคืนเงินต้น เดือน 6 ล้านบาท 3. เดือนสิงหาคม 2566 ชำระคืนเงินต้น 11 ล้านบาท 4. เดือนกันยายน 2566 ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมด	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน	ชำระรายเดือน
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	440 ล้านบาท	530 ล้านบาท
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (นส 3 ก เลขที่ 349, 1979)	โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และ จดจำนองลำดับสอง สำหรับ นส 3 ก เลขที่ 349, 1979
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	วงเงินกู้ที่ 1 = 440 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 9.90 % ของสินทรัพย์รวม	วงเงินกู้ที่ 2 = 530 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 11.92% ของสินทรัพย์รวม
สัดส่วนวงเงินกู้รวม (วงเงินกู้ที่ 1+ วงเงินกู้ที่ 2)	สัดส่วนการกู้ยืมรวม 21.82% ของสินทรัพย์รวม	

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ทางกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับพิจารณาลดอัตราดอกเบี้ยทั้ง 2 วงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ในอัตรา 0.25% สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2563 - ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระดอกเบี้ยจ่าย

ปัจจุบันเงินกู้ทั้ง 2 วงเงินถูกจัดเป็นเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี



## 4. ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

### จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย

จากรายงานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สรุปจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี พ.ศ.2565 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 21,869,247 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2564 คิดเป็น 1,794.61% โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 15 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย อินเดีย สิงคโปร์ เกาหลีใต้ ลาว เวียดนาม อเมริกา อังกฤษ รัสเซีย กัมพูชา เยอรมัน ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น จีน ฝรั่งเศส ในปีพ.ศ. 2565 ในส่วนของภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้รวม 1,084,575.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2564 ถึง 349.38%

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในส่วนของนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2565 เริ่มส่งสัญญาณของการกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง สะท้อนจากตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่รายงานโดยกองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 20 พฤษภาคม 2565 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยแล้วจำนวน 1.1 ล้านคน แม้จะอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 แต่ถือว่าเป็นตัวเลขที่สูงกว่าทั้งปี 2564 ที่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพียง 4.3 แสนคน โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐที่เปิดให้ลงทะเบียน Thailand Pass อีกครั้งในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 และในวันที่ 1 พฤษภาคม 2565 ได้มีการยกเลิกมาตรการ Test & Go และผ่อนคลายนโยบายการยื่นขอลงทะเบียน Thailand Pass เช่น การลงทะเบียนขอให้แสดงหลักฐานวัคซีนและประกันภัยเท่านั้น จากเดิมที่ต้องมีการแสดงหลักฐานการตรวจหาเชื้อโควิด-19 การจองห้องพักและอื่นๆ รวมทั้งลดวงเงินประกันภัย หรือประกันในรูปแบบอื่นๆ เหลือ 10,000 USD จากเดิม 20,000 USD รวมทั้งการยกเลิกการตรวจหาเชื้อโควิด-19 แบบวิธี RT-PCR เมื่อมาถึง โดยแนะนำให้ตรวจ Self-ATK ระหว่างพำนักแทน ซึ่งมาตรการเหล่านี้จะช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เดินทางเข้ามาเที่ยวในประเทศไทยอย่างต่อเนื่องภายในประเทศก็ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาในรายละเอียด พบว่านักท่องเที่ยวต่างประเทศส่วนใหญ่เป็นชาวยุโรปเป็นสำคัญ อาทิ นักท่องเที่ยวจากสหราชอาณาจักร เยอรมนี และฝรั่งเศส เนื่องจากกลุ่มประเทศยุโรปมีการผ่อนคลายมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมโรคโควิด-19 มากขึ้นและรวดเร็ว เมื่อเทียบกับกลุ่มประเทศอื่นๆ ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียมีสัดส่วนต่อนักท่องเที่ยวรวมลดลงจากช่วงเดือนมกราคม – มีนาคม 2565 ที่มีสัดส่วนเป็นอันดับ 1 ที่ร้อยละ 10 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการที่รัสเซียถูกนานาชาติประกาศคว่ำบาตร จากการที่รัสเซียโจมตียูเครน นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวชาวอินเดียยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากการที่มีการทำ Travel Bubble ระหว่างไทยและอินเดียในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ที่ผ่านมา ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจากสิงคโปร์ และออสเตรเลีย ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเช่นกันจากการที่ประเทศข้างต้นมีการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศเพิ่มขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2565 เป็นต้นมา<sup>1</sup>

### แนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวรายไตรมาสปี 2565

#### ไตรมาสที่ 1 (เดือน มกราคม - มีนาคม 2565)

ภาพรวมสถานการณ์การท่องเที่ยวตลาดในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว ด้วยเป็นช่วงฤดูการท่องเที่ยวของคนไทย ผสมกับได้รับปัจจัยสนับสนุนหลัก ๆ ได้แก่

- มาตรการผ่อนคลายการควบคุมการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และการเดินทางข้ามจังหวัด
- นโยบายการเปิดประเทศช่วงปลายปีที่ผ่านมา
- การฉีดวัคซีนเข็ม 2 และเข็ม 3 ที่ครอบคลุมประชากรมากขึ้น
- การอนุญาตให้กิจการและการจัดกิจกรรมต่าง ๆ กลับมาดำเนินการได้
- มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้น อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 3 และคนละครึ่ง
- กิจกรรมส่งเสริมการตลาดจาก ททท. และพันธมิตร อาทิ การจัดโปรโมชั่นราคาตั๋วเครื่องบิน ที่พักเกาะสมุย-ภูเก็ต, งานเทศกาลเที่ยวเมืองไทย ครั้งที่ 40 ณ สวนลุมพินี กรุงเทพฯ เพื่อช่วยกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศเพิ่มขึ้น ขณะที่สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ยังคงเป็นปัจจัยเสี่ยงที่ส่งผลให้คนไทยบางส่วนเลือกชะลอหรือหยุดการเดินทางเพื่อรอดูสถานการณ์ ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศไตรมาสนี้มีรายชั้วเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย

<sup>1</sup> ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยว และกีฬา: <https://www.mots.go.th/news/category/655>

## ไตรมาสที่ 2 (เดือน เมษายน - มิถุนายน 2565)

สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศมีการเติบโตเพิ่มขึ้นในช่วงเดือนเมษายน และชะลอตัวลงในเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน ซึ่งเป็นการเติบโตมาจากช่วงวันหยุดเทศกาลสงกรานต์ที่รัฐบาลสนับสนุนให้จัดกิจกรรมงานประเพณีสงกรานต์โดยมีเงื่อนไขให้อยู่ภายใต้มาตรการ Social Distancing และมาตรการ COVID Free Setting เพื่อลดการติดเชื้อ อีกทั้งการยกเลิกมาตรการห้ามเดินทางข้ามภาค ทำให้คนไทยถือโอกาสออกเดินทางทั้งในรูปแบบเพื่อการท่องเที่ยวกลับภูมิลำเนา หรือเยี่ยมญาติ ประกอบกับเป็นช่วงปิดภาคเรียนฤดูร้อนที่ผู้ประกอบการจะพาบุตรหลานออกเดินทางท่องเที่ยว นอกจากนี้ Sentiment ของคนไทยที่ต้องการออกเดินทางท่องเที่ยวพักผ่อนเพื่อคลายความเครียดจาก COVID-19 ก็มีมีส่วนช่วยผลักดันให้สถานการณ์ท่องเที่ยวเดือนเมษายนเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน

แต่อย่างไรก็ตามหลังเทศกาลสงกรานต์เกิดการติดเชื้อและกระจายเป็นวงกว้างอีกครั้ง ส่งผลให้รัฐบาลกลับมาใช้มาตรการอยู่บ้านหยุดเชื้อ พร้อมกับขอความร่วมมือหน่วยงานภาครัฐและเอกชนทำงานอยู่ที่บ้าน (Work From Home) มากขึ้น และไม่เดินทางข้ามภาคโดยไม่จำเป็น ทำให้สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน อยู่ในภาวะชะลอตัวลง

## ไตรมาสที่ 3 (เดือน กรกฎาคม - กันยายน 2565)

รัฐบาลสามารถควบคุมและรับมือกับการแพร่ระบาด COVID-19 ได้ดี และประชาชนได้รับการฉีดวัคซีนเข็มกระตุ้นเพิ่มขึ้น รวมทั้งรัฐบาลมีนโยบายเปิดประเทศเพื่อฟื้นฟูเศรษฐกิจ ทำให้บรรยากาศการเดินทางท่องเที่ยวเริ่มกลับมาอีกครั้ง โดยมีปัจจัยสนับสนุน คือ

- ภาครัฐสนับสนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจทุกประเภทสามารถกลับมาเปิดดำเนินการได้ตามปกติ
- กิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวจาก ททท. และภาคเอกชน
- ความร่วมมือจากพันธมิตรในการทำโปรโมชั่นแพ็คเกจโรงแรมที่พัก และการส่งเสริมการเที่ยวข้ามภาคจากสายการบินในประเทศ
- มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ
- มีวันหยุดยาวหลายช่วง ขณะที่ในช่วง เดือนสิงหาคม - กันยายน ประเทศไทยเผชิญมรสุมหลายระลอกส่งผลให้เกิดอุทกภัยในภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว เนื่องจากพื้นที่ที่เกิดน้ำท่วมเป็นพื้นที่ที่อยู่อาศัยและทำการเกษตร ไม่ใช่แหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญจึงยังสามารถเดินทางท่องเที่ยวได้ตามปกติ ทำให้ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวไตรมาสนี้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

## ไตรมาสที่ 4 (เดือน ตุลาคม - ธันวาคม 2565)

ประเทศไทยและอีกหลาย ๆ ประเทศ สามารถควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ได้ดี ทำให้การติดเชื้อทุเลาลง พร้อมเตรียมประกาศให้ COVID-19 เป็นโรคประจำถิ่น ส่งผลให้ประชาชนคลายความกังวลและรู้สึกผ่อนคลาย พร้อมกับวางแผนการเดินทางท่องเที่ยว ประกอบกับไตรมาสนี้ได้รับแรงกระตุ้นจากปัจจัยสนับสนุนต่าง ๆ ได้แก่

- กระทรวงสาธารณสุขออกประกาศ 1 ต.ค. 65 เป็นต้นไป ยกเลิก COVID-19 จากการเป็นโรคติดต่ออันตราย และกำหนดให้เป็นโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง
- การเข้าสู่ช่วงฤดูท่องเที่ยวด้วยหลายพื้นที่ตอนบนของภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือเริ่มมีอุณหภูมิเย็นลง ทำให้นักท่องเที่ยวต้องการออกไปสัมผัสอากาศหนาวพร้อมกับชื่นชมธรรมชาติและทะเลหมอกตามยอดดอยยอดภู
- ช่วงวันหยุดยาวหลายช่วง อาทิ วันรัฐธรรมนูญ วันหยุดสิ้นปี
- ภาครัฐประกาศให้มีวันหยุดกรณีพิเศษช่วงที่มีการประชุม APEC 2022 Thailand ซึ่งช่วยส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยว
- กิจกรรมส่งเสริมการตลาดท่องเที่ยวจาก ททท. โดยเฉพาะกิจกรรมส่งท้ายปีเก่าต้อนรับ ปีใหม่ 2566 “Amazing Thailand Countdown 2023” เพื่อสร้างความสุข ความหวังกลับสู่หัวใจคนไทยอีกครั้ง
- มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐความต้องการ “เที่ยวแบบล้างแค้น หรือ Revenge Travel” เพื่อคลายความอัดอั้นขัดเขยเวลาและประสบการณ์การเดินทางที่เสียไปในช่วงการระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 (ข้อมูลจาก Booking.com) ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น ทำให้ท่องเที่ยวในไตรมาสสุดท้ายของปีมีการเติบโตเพิ่มขึ้น<sup>2</sup>

<sup>2</sup> ที่มา: <https://www.tatreviewmagazine.com/article/situation2022-domestic/>

## ภาพรวมสถานการณ์การท่องเที่ยววงปี 2565 (มกราคม - ธันวาคม)

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมปี 2565-2567: ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเป็นลำดับในช่วงปี 2565-2567 โดยคาดว่าในปี 2565 ธุรกิจจะยังฟื้นตัวได้เล็กน้อย เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนัก โดยเฉพาะจากจีน ที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบาย Zero-COVID ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงคราม รัสเซีย-ยูเครน แต่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งขึ้นในช่วงปี 2566-2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ทำให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 45% ในปี 2565 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 55% ในปี 2566 และ 65% ในปี 2567 ซึ่งโดยภาพรวม ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่จะยังคงแข่งขันรุนแรงจากภาวะอุปทานส่วนเกินสูง ในขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ยาก

## ข้อมูลจากศูนย์วิจัยกรุงศรี: ด้านการท่องเที่ยว และธุรกิจโรงแรม

- **โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต):** ปี 2565 ยังคงซบเซา เนื่องจากต้องพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ก่อนจะเร่งตัวขึ้นในปี 2566-2567 คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามความต้องการเดินทางท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นทั้งจากนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดยอัตราเข้าพักประมาณ 65%-70% (เทียบกับ 79% ในปี 2562)
- **โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ[1]:** มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง เนื่องจากส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ โดยอัตราเข้าพักน่าจะอยู่ที่ 50%-52% (เทียบกับ 66% ในปี 2562)
- **โรงแรมในจังหวัดทั่วไป:** แนวโน้มภาวะธุรกิจโดยรวมอาจยังฟื้นตัวช้า แม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้รายได้และอัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่า 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น
- **ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน** ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั้งประเทศอยู่ที่ 45% 55% และ 65% ในปี 2565 2566 และ 2567 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ในปี 2562) ทำให้การปรับราคาห้องพักจึงยังคงทำได้ยากจำกัด

[1] ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย พิษณุโลก เพชรบูรณ์ ประจวบคีรีขันธ์ สงขลา กระบี่ พังงา สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) กาญจนบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ และอุบลราชธานี<sup>3</sup>

ในปี 2565 ธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวได้รับการสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ

1. มาตรการ "เราเที่ยวด้วยกัน" ซึ่งนอกจากจะกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวแล้ว ยังจะช่วยพยุงสถานะทางการเงินของผู้ประกอบการในธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องมาจากรัฐบาลวันหยุดยาวเพื่อกระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และมาตรการลดหย่อนภาษีด้านการท่องเที่ยว ซึ่งมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศยังคงเป็นมาตรการจำเป็นต่อผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเฉพาะในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้
2. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดอื่นๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางรถไฟและมอเตอร์เวย์ คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น<sup>3</sup>

<sup>2</sup> ที่มา: [www.krungsri.com/th](http://www.krungsri.com/th)

<sup>3</sup> ที่มา: <https://siamrath.co.th/n/407151>

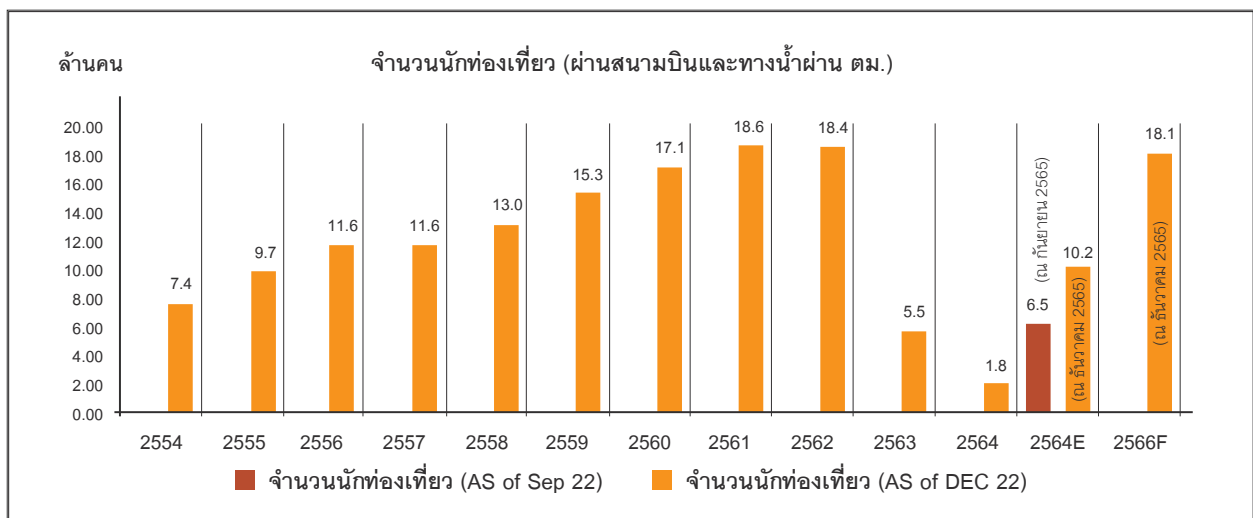
## 4.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดภูเก็ต

### จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต

จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตที่ผ่านสนามบิน และนักท่องเที่ยวที่ผ่านด่านตรวจคนเข้าเมือง ในปี 2565 มีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 10.1-10.2 ล้านคน ขยายตัวจากที่ประมาณการไว้เดิมเมื่อเดือนกันยายน 2565 จากภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง หลังจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ได้คลี่คลายลง และการผ่อนคลายมาตรการเดินทางระหว่างประเทศ โดยตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ได้ยกเลิกการลงทะเบียนระบบ Thailand Pass สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ได้เปิดประเทศเต็มรูปแบบ พร้อมทั้งได้กำหนดให้โรคติดเชื้อโควิด-19 เป็นโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง โดยนักท่องเที่ยวหรือผู้เดินทางเข้าประเทศไทย ไม่ต้องแสดงเอกสารการฉีดวัคซีนหรือผลการตรวจ ATK รวมทั้งได้ขยายระยะเวลาการพำนักในไทย ให้กับ ชาวต่างชาติจากประเทศที่ได้รับการยกเว้นวีซ่าให้อยู่ในไทยได้นานขึ้นจากไม่เกิน 30 วัน เป็นไม่เกิน 45 วัน และขยายเวลาให้กับผู้ที่มาขอวีซ่าหน้าด่าน (Visa on Arrival : VOA) จากเดิมไม่เกิน 15 วัน เป็นไม่เกิน 30 วัน ซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวอยู่ในไทย ได้นานขึ้น มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 - 31 มีนาคม 2566 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางผ่านด่านตรวจคนเข้าเมืองทั้งทางอากาศและทางเรือเพิ่มขึ้น มีเรือสำราญเดินทางมาจอด ณ ท่าเทียบเรือปาดอง ให้ผู้โดยสารขึ้นมาท่องเที่ยว แบบ One Day Trip

นอกจากนี้ภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและส่งเสริมให้นักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 ส่วนขยาย โครงการทัวร์เที่ยวไทย ที่จะสนับสนุนกิจกรรมด้านท่องเที่ยว ด้วยการเพิ่มวันหยุดต่อเนื่องพิเศษ มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับบริษัทเอกชนที่นำพนักงานไปท่องเที่ยวในเมืองรองและเมืองหลัก ทำให้มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐร่วมกับภาคเอกชนได้ร่วมกันทำการตลาด ส่งเสริมการขายและเจรจาธุรกิจด้านการท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น งาน Amazing Phuket Roadshow to Korea ใน 2 เมือง คือ กรุงโซล และเมืองปูซาน สาธารณรัฐเกาหลี อีกทั้งยังได้ทำการตลาดเพื่อเป็นการกระตุ้นและส่งเสริมการท่องเที่ยวตามพื้นที่ต่างๆ ภายในประเทศ อาทิ กรุงเทพมหานคร หรือ ภูมิภาคเดียวกัน และข้ามภูมิภาค ที่มีสายการบินที่บินตรงเข้ามาจังหวัดภูเก็ต ทั้งยังร่วมมือกันจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในจังหวัดอย่างต่อเนื่อง เช่น งานเทศกาลถือศีลกินผัก, ลากูน่าภูเก็ตไตรกีฬา ครั้งที่ 28 ประจำปี 2565 และงาน Phuket Thailand Powerboat 2022 เป็นต้น เพื่อกระตุ้นตลาดอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้ครัวเรือนและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวทยอยฟื้นตัวต่อเนื่อง ในปี 2566 คาดว่าจำนวน นักท่องเที่ยว จะอยู่ที่ 18.1 ล้านคน

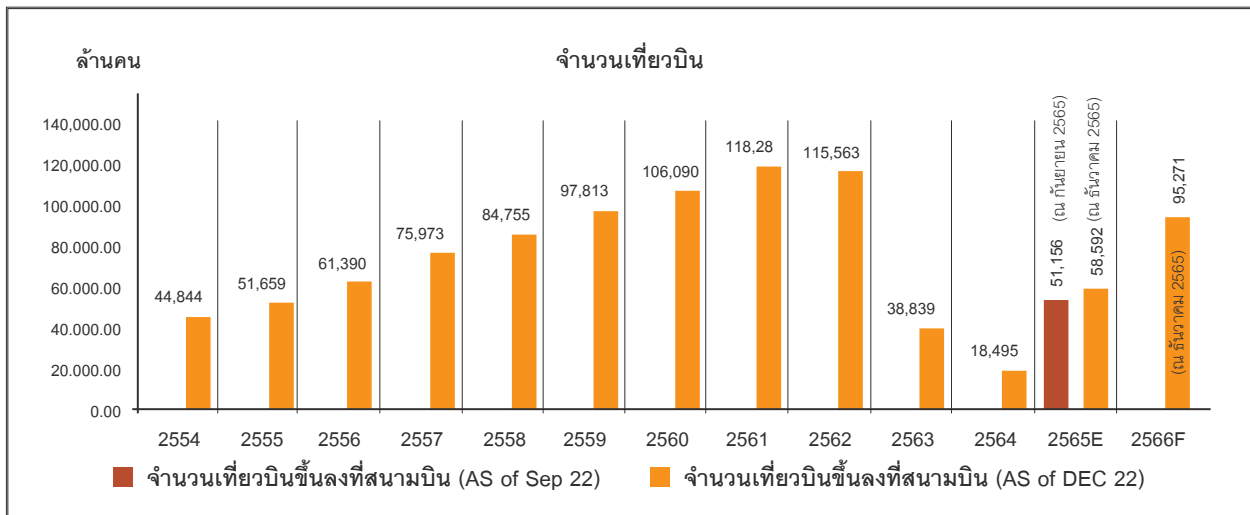
ภาพ: จำนวนนักท่องเที่ยว ผ่านทางสนามบินนานาชาติภูเก็ต และด่านตรวจคนเข้าเมืองภูเก็ต ในช่วง พ.ศ. 2554 - 2565 และคาดการณ์ พ.ศ. 2566 (ณ ธันวาคม 2565)



ที่มา : ท่าอากาศยานภูเก็ต, ด่านตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลท่าอากาศยานภูเก็ต จำนวนเที่ยวบินขึ้น-ลงที่สนามบิน ในปี 2565 จำนวนเที่ยวบินจะอยู่ที่ประมาณ 58,592 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากที่คาดการณ์ไว้เมื่อเดือน กันยายน 2565 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 ที่คลี่คลายลง การกระจายวัคซีนครอบคลุมมากขึ้น ภาครัฐจึงได้ผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคทั้งภายในและระหว่างประเทศ โดยการออก มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวและเปิดประเทศเต็มรูปแบบ อีกทั้งหลายประเทศต้นทางได้ผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทาง ระหว่างประเทศอย่างต่อเนื่อง และเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยว ประกอบกับสายการบินเปิดเส้นทางบินตรงเพิ่มขึ้น ทำให้นักท่องเที่ยว ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาเพิ่มขึ้น สายการบินต่างๆ จึงได้เพิ่มจำนวนเที่ยวบินและเส้นทางบิน เพื่อรองรับปริมาณ ความต้องการเดินทางของผู้โดยสารที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เที่ยวบินระหว่างประเทศและเที่ยวบินในประเทศมีแนวโน้ม พุ่งตัว จากการที่สายการบินได้เปิดเที่ยวบินใหม่และการกลับมาเปิดเที่ยวบินที่เคยระงับทำการบินในช่วงการแพร่ระบาดของ โรคติดเชื้อโควิด-19 เพิ่มขึ้น เช่น เส้นทางไซล-ภูเก็ต เส้นทางมัสกัต-ภูเก็ต และ เส้นทางเซเรเมเตียโว-ภูเก็ต เป็นต้น ในปี 2566 คาดว่าจำนวนเที่ยวบินจะอยู่ที่ 95,271 เที่ยวบิน<sup>4</sup>

ภาพ: จำนวนเที่ยวบิน สนามบินนานาชาติภูเก็ต  
ในช่วง พ.ศ. 2554 - 2565 และคาดการณ์ พ.ศ. 2566 (ณ ธันวาคม 2565)



ที่มา : ท่าอากาศยานภูเก็ต

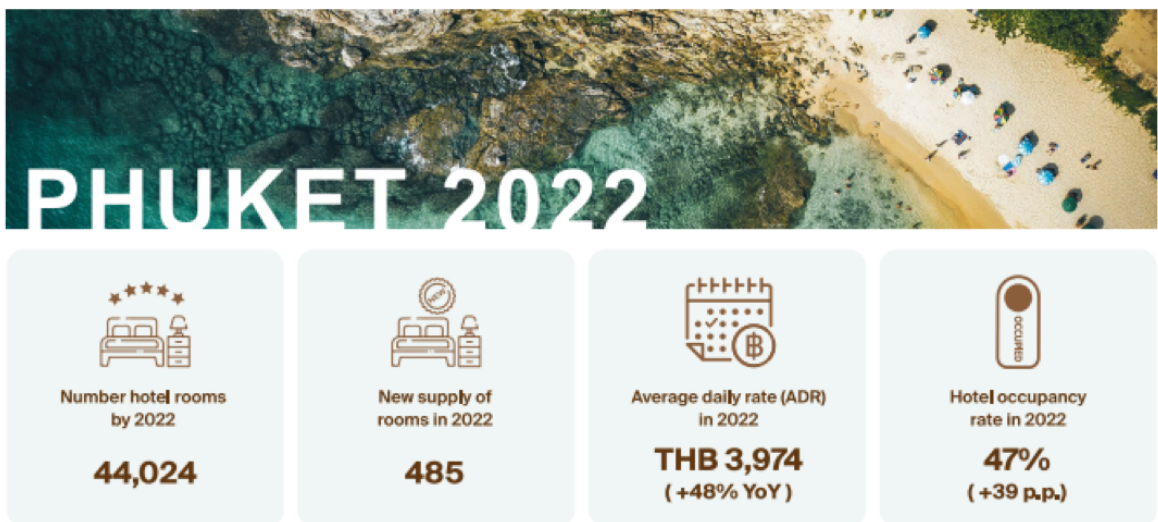
### โรงแรมใหม่บนเกาะภูเก็ต

มร.คาร์ลอส มาร์ตินเนซ ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย จำกัด กล่าวว่า ในปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาภูเก็ต 1.6 ล้านคน ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากจากจำนวนเพียง 184,000 คนในปี 2564 คิดเป็นการเติบโต 778% เป็นผลมาจากข้อตกลงการเดินทางในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 กับประเทศคู่ค้าเช่น อินเดีย มาเลเซีย และเวียดนาม และการยกเลิกข้อจำกัดการเดินทางทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการแพร่ระบาดในเดือนตุลาคม 2565 ซึ่งกระตุ้นให้จำนวนผู้เดินทางไปยังภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น นักท่องเที่ยวต่างชาติส่วนมากเป็นนักท่องเที่ยวจากประเทศมาเลเซีย อินเดีย และรัสเซีย ซึ่งเป็นกลุ่มประเทศที่มักมาเที่ยวภูเก็ตเป็นประจำ อย่างไรก็ตามจำนวนนักท่องเที่ยวจากจีน ซึ่งเป็นตลาดหลักที่สำคัญที่สุด เข้ามาเพียงไม่กี่พันคน เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดที่เข้มงวด ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางทั้งขาออกและขาเข้า ถึงแม้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวจะเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาภูเก็ตในปี 2565 คิดเป็นเพียง 30% ของจำนวนก่อนโควิดในปี 2562 แต่คาดการณ์ว่าจำนวนจะเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

<sup>4</sup> ที่มา: ท่าอากาศยานภูเก็ต, ด้านตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดภูเก็ต

อุปสงค์และอุปทาน ในปี 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีหลังจากที่ประเทศกลับมาเปิดเต็มรูปแบบ ส่งผลให้อัตรการเข้าพักเพิ่มขึ้น 47% ในปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นมาถึง 39% จากเดิม 8% ในปี 2564 อัตรการเข้าพักเฉลี่ยต่อวันเพิ่มขึ้น 48% จาก 2,686 บาท เป็น 3,974 บาท ในปี 2565 ทำให้การฟื้นตัวของค่าเฉลี่ยรายได้ต่อห้องดีขึ้นอย่างมากจากจุดต่ำสุด 208 บาท เป็นอยู่ที่ 1,885 บาท ขณะที่ตลาดโรงแรมระดับลักซ์วรีและอัฟฟิเกลในภูเก็ตได้มีการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ในปี 2565 มีโรงแรมเปิดใหม่ในภูเก็ต 4 แห่ง ทำให้อุปทานของตลาดโรงแรมของภูเก็ตเพิ่มขึ้น 485 ห้อง ได้แก่ โนกุ ภูเก็ต (91 ห้อง) โรงแรมสไตลวิลล่ารีสอร์ทหรูตั้งอยู่บนเนินเขาห่างจากชายหาด และโรงแรมระดับกลาง 3 แห่ง ได้แก่ ไกลว์ มิรา กระรน บีช (154 ห้อง) ใจน็อกซ์ ภูเก็ต กระรน (121 ห้อง) และโรงแรมเกรซ ปาดอง (119 ห้อง) ทั้ง 3 แห่ง อยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะ ณ สิ้นปี 2565 จำนวนอุปทานห้องพักโรงแรมในภูเก็ตมีจำนวนทั้งสิ้น 44,024 ห้อง เพิ่มขึ้น 1.1% โดยแอดคอร์ดเป็นกลุ่มโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดในภูเก็ต มีห้องพัก 4,410 ห้อง จากโรงแรมทั้งหมด 22 แห่ง ตามมาด้วยแมริออท 2,977 ห้อง และวินด์แฮม 1,808 ห้อง ถ้าแบ่งเป็นส่วนของพื้นที่ หาดปาดองยังคงเป็นพื้นที่ที่มีอุปทานห้องพักมากที่สุด 36% รองลงมาคือ กระรน 18% กะตะ 12% ใน ยาง 8% บางเทา 8% และกมลา 7% ทั้งหมดนี้ตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันตกของภูเก็ต และมีโรงแรมที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งน่าจะเพิ่มเข้ามาในตลาดอีกกว่า 2,000 ห้องภายในปี 2568



แนวโน้มอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของภูเก็ตเติบโตอย่างมากระหว่างปี 2552 ถึง 2562 ซึ่งได้รับแรงหนุนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามา ซึ่งสูงถึง 5.3 ล้านคนในปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงเวลาดังกล่าวคิดเป็นอัตรการเติบโต 16.4% ต่อปี แต่การระบาดใหญ่ของโควิด-19 ทำให้อุปสงค์ลดลงอย่างมากในปี 2563 และ 2564 ประเทศไทยยกเลิกข้อจำกัดการเดินทางทั้งหมดในเดือนตุลาคม 2565 อนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศได้โดยไม่ต้องคำนึงถึงการฉีดวัคซีน ทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น โดยจำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนกลับไปสู่ระดับก่อนเกิดโรคระบาดจาก 30% ในเดือนมกราคม เป็น 83% ในเดือนธันวาคม สำหรับนักท่องเที่ยวภายในประเทศ และจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 15% ในเดือนมกราคม เป็น 59% ในเดือนธันวาคม

จีนเป็นกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ใหญ่ที่สุดก่อนเกิดโรคระบาด การเปิดประเทศของจีนในเดือนมกราคม 2566 คาดว่าจะช่วยสนับสนุนอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวมากขึ้น ภูเก็ตจะฟื้นตัวอย่างรวดเร็วจากความต้องการของนักท่องเที่ยวต่างชาติและการกลับมาเปิดประเทศของจีน แม้มีปัจจัยอย่างที่อาจเป็นอุปสรรคต่อการฟื้นตัวในปี 2566 เช่น ระยะเวลาการกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวจีน และราคาตั๋วเครื่องบิน หากมองในแง่ดี ภาคการท่องเที่ยวของภูเก็ตจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดโรคระบาดภายในสิ้นปี 2566

ปี 2566 ผลการดำเนินงานของโรงแรมส่วนใหญ่จะได้รับแรงหนุนมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะตลาดกลุ่มมบ น อัตรการเข้าพักของโรงแรมคาดว่าจะสูงกว่าปีที่แล้ว แต่ยังคงต่ำกว่าระดับก่อนเกิดโควิด อย่างไรก็ตาม ค่าห้องเฉลี่ยต่อวัน (ADR) จะเพิ่มขึ้นจนถึงระดับก่อนเกิดโควิดจากการเปิดประเทศของจีน

ภาพ: โรงแรมเปิดใหม่ในภูเก็ต พ.ศ. 2564 - 2568 <sup>5</sup>

## HOTEL PIPELINE

Currently, Phuket has a total of 11,927 keys with 44 developments in the island's pipeline.

Hotels	Location	Keys	Opening
Angsana Oceanview**	Bangtao	116	2023
Radisson Hotel Mai Khao	Mai Khao	222	2023
Holiday Inn Phuket Kata Beach	Kata	140	2023
Holiday Inn Express and Suites Kata Beach	Kata	135	2023
HOMA Bangtao Phuket	Bangtao	423	2023
Holiday Inn Vana Nava Phuket	Kathu	255	2024
MGallery Hotel MontAzure Lakeside Phuket	Kamala	236	2024
Movenpick Phuket Kamala Beach	Kamala	185	2024
Hyatt Regency Mai Khao Beach	Mai Khao	219	2024
Tribe Phuket Patong Avista	Patong	230	2025
JW Marriott Phuket Resort & Spa Chalong Bay	Chalong Bay	189	2025
Courtyard by Marriott at Chalong Bay	Chalong Bay	277	2025
W Phuket Nai Harn Beach	Nai Harn	60	2026
Meliá Phuket Karon	Karon	214	TBA
The Beach Plaza Phase 1	Kata	730	TBA
Centra Central Phuket	Kathu	170	TBA
COSI Central Phuket	Kathu	180	TBA
Centra by Centara Maikhao Resort Phuket	Mai Khao	280	TBA
Holiday Inn Express Phuket Kata	Kata	300	TBA
Tonino Lamborghini Boutique Hotel Phuket	Ao Por	51	TBA
Sheraton Phuket Grand Bay Resort	Ao Por	270	TBA
<b>Total</b>		<b>4,882</b>	
Hotel Residences with Mandatory Rental Program	Location	Keys	Opening
Platinum Bay Phuket	Kamala	432	2023
Oceana Surin - Hotel Zone	Surin	333	2024
Angsana Oceanview Residences**	Bangtao	33	2024
Dhawa Phuket Residences	Bangtao	175	2024
Patong Bay Hill 2	Patong	199	2024
Patong Bay Seaview Residence	Patong	454	2024
Himalai Oceanfront Condominiums	Kamala	427	TBA
Grand Himalai Oceanfront Residences	Kamala	426	TBA
Patong Bay Oceanview Cottages	Patong	300	TBA
Patong Bay Residence Phase 3	Patong	114	TBA
<b>Total</b>		<b>2,893</b>	
Hotel Residences with Optional Rental Program	Location	Keys	Opening
Utopia Thalang	Thalang	129	Sept 2022
Utopia Yamu	Yamu	81	Oct 2022
The Marin Phuket	Kamala	260	Oct 2022
Wyndham La Vita, the VIP Mercury	Rawai	516	Dec 2022
Utopia Central	Kathu	405	2023
Utopia Karon	Karon	238	2023
Laya Condominium and Resort	Layan	926	2024
Oceana Surin-Residential Zone	Surin	555	2024
Beachfront Bliss Naiyang	Nai Yang	96	2024
Utopia Mai Khao	Mai Khao	92	2024
Utopia Dream	Nai Harn	633	2024
VIP Galaxy Villas Rawai	Rawai	114	TBA
The Residences at Sheraton Phuket Grand Bay	Ao Por	107	TBA
<b>Total</b>		<b>4,152</b>	
<b>Grand Total</b>		<b>11,927</b>	

<sup>5</sup> ที่มา: <https://www.c9hotelworks.com/wp-content/uploads/2022/09/2022-09-phuket-hotel-market-update.pdf>

ภาพ: โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดภูเก็ต<sup>6</sup>



C9 Phuket Economic Overview: May 2020

<sup>6</sup> ที่มา: <https://www.c9hotelworks.com/wp-content/uploads/2020/05/phuket-economic-overview-2020-05.pdf>



## โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในภาคของจังหวัดภูเก็ต

### 1. ส่วนต่อขยาย สนามบินนานาชาติภูเก็ต

แผนพัฒนาสนามบินภูเก็ต เฟส 3 วงเงินลงทุน 12,000 ล้านบาท ของทอท. โดยจะเน้นไปที่การขยายพื้นที่ใน Airside ได้แก่ การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ สร้าง Taxi เพิ่มหลุมจอดอากาศยาน สร้างอาคารจอดรถ 1,500 คัน และสร้างสะพานเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้างวดระยะทาง 150 ม. โดยงานก่อสร้างจะเริ่มในปีงบประมาณ 2566 คาดแล้วเสร็จในปี 2568 ซึ่งเมื่อเฟส 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นเป็น 25 ล้านคน ต่อปี คาดแล้วเสร็จปี 2568 ปัจจุบันสนามบินภูเก็ตเป็นสนามบินหลักแห่งที่ 3 ของไทยต่อจากสุวรรณภูมิและดอนเมือง สามารถรองรับได้จริงเพียง 12 ล้านคนต่อปีเท่านั้น<sup>7</sup>

### 2. รถไฟรางเบา (Light Rail Transit หรือ Tramway) ท่าอากาศยาน-สนามบิน-ห้าแยกฉลอง

โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต (รถไฟฟ้างวด) เพื่อพัฒนาระบบขนส่งมวลชนของจังหวัดภูเก็ตให้มีมาตรฐานและมีประสิทธิภาพรองรับกาขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว อำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับประชาชนและนักท่องเที่ยว รวมทั้งเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาการจราจรของจังหวัด โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต ระบบรถไฟฟ้างวด (Light Rail Transit หรือ Tramway) กำหนดดำเนินโครงการแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 ช่วงท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ต - ห้าแยกฉลอง ระยะทาง 41.7 กม. ระยะที่ 2 ส่วนต่อขยายจากจุดตัดทางหลวง 402 และ 4026 เพื่อเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้างวดท่าอากาศยาน ระยะทาง 16.5 กม. โดยมีสถานีทั้งหมด 24 สถานี โดยจะมีสถานีระดับพื้นดิน 19 สถานี สถานียกระดับ 1 สถานี และสถานีใต้ดิน 1 สถานี ซึ่งทางวิ่งจะมีระดับพื้นดิน บางช่วงทางวิ่งลอดใต้ดินและทางวิ่งยกระดับ ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาเพื่อจัดทำรายงานตาม พรบ.การให้เอกชนร่วมลงทุน คาดว่า จะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2567 (สำหรับระยะที่ 1)<sup>8</sup>

### 3. สนามบินนานาชาติ รองรับนักท่องเที่ยวฝั่งอันดามัน (โคกกลอย พังงา)

โดยมีการวางไว้ 2 รันเวย์ ยาว 4,000 เมตร รองรับเครื่องบินขนาดใหญ่ มีขีดความสามารถรองรับผู้โดยสารในเฟสแรก 22.5 ล้านคนต่อปี งบประมาณก่อสร้าง 79,518.12 ล้านบาท ส่วนเฟส 2 ขีดความสามารถรองรับผู้โดยสาร 25 ล้านคนต่อปี ใช้งบประมาณ 1,071.07 ล้านบาท บนพื้นที่ 4,000 ไร่ จนถึง 7,000 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทุ่งสงวนเลี้ยงสัตว์ในพื้นที่ อ.ตะกั่วทุ่ง 8,455 ไร่ ขณะนี้พบมีการสำรวจพื้นที่ในปัจจุบันมีจำนวน 5,500 ไร่ ใน 4 หมู่บ้าน ของ ต.โคกกลอย<sup>9</sup>

### 4. ทางด่วน กะทู้ - ป่าตอง

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เร่งรัดเปิดประมูล “ทางด่วนกะทู้-ป่าตอง” วงเงิน 1.4 หมื่นล้านบาท ถือเป็นทางด่วนสายแรกของไทยที่เปิดให้รถจักรยานยนต์สามารถวิ่งได้ ซึ่งจะเชื่อมโยงการเดินทางจากอำเภอกะทู้-หาดป่าตอง และบรรเทาปัญหาการจราจรและอุบัติเหตุบนถนนหมายเลข 4029 อีกทั้งเป็นเส้นทางที่ใช้อยู่พบกรณีเกิดภัยพิบัติได้ ความคืบหน้าโครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง จังหวัดภูเก็ต ระยะทาง 3.98 กิโลเมตร วงเงินลงทุน 14,670 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน 5,792 ล้านบาท และค่าก่อสร้างรวมค่าควบคุมงาน 8,878 ล้านบาท มีพื้นที่เวนคืน จำนวน 192 แปลง สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 221 หลัง ผู้ถูกเวนคืนที่ดิน จำนวน 104 ราย ที่ผ่านมากทพ.ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นของภาคเอกชน (Market Sounding) แล้ว คาดว่าจะเริ่มกำหนดจ่ายค่าทดแทนและเวนคืนที่ดินได้ภายในปี 2566 โดยมีแนวเส้นทางพื้นที่เวนคืนที่ดินอยู่ในบริเวณช่วงปากทางเข้าอุโมงค์ทั้ง 2 แห่ง ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับยกระดับเพื่อเชื่อมต่อกับถนนเดิม และเริ่มก่อสร้างได้ภายในปี 2567 ระยะเวลาก่อสร้าง 4 ปี เปิดให้บริการปี 2571 สำหรับรูปแบบโครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง เป็นโครงการก่อสร้างทางยกระดับ มีอุโมงค์อยู่ในช่วงกลางของแนวเส้นทาง ระยะทางรวม 3.98 กม. เป็นทางพิเศษ ขนาด 4 ช่องจราจรต่อทิศทาง มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมกับ ถ.พระเมตตา ในพื้นที่ ต.ป่าตอง อ.กะทู้ จนถึงจุดสิ้นสุดโครงการ ในพื้นที่ ต.กะทู้ อ.กะทู้ มีทางขึ้น-ลง 2 แห่ง และมีด่านเก็บค่าผ่านทางตั้งอยู่บริเวณ ต.กะทู้ 1 ด้าน หากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จเปิดให้บริการ คาดว่าจะมีปริมาณการจราจรประมาณ 6 หมื่นคันต่อวัน แบ่งเป็น รถยนต์ 30,000 คัน และรถจักรยานยนต์ 30,000 คันต่อวัน<sup>10</sup>

<sup>7</sup> ที่มา: <https://www.facebook.com/ThailandSkyline/posts/1073916469416613/> - 29 มกราคม 2561

<sup>8</sup> ที่มา: <https://www.thaipost.net/main/detail/30141> - 28 กุมภาพันธ์ 2562

<sup>9</sup> ที่มา: <https://mgronline.com/south/detail/9620000101535>

<sup>10</sup> ที่มา: <https://www.thansettakij.com/economy/mega-project/540584>

5. โครงการทางพิเศษ (ด่วน) สายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้

สำหรับความคืบหน้าโครงการทางพิเศษ (ด่วน) สายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ จ.ภูเก็ต ระยะทางรวม 30 กิโลเมตร วงเงินลงทุน 30,456 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าจัดกรรมสิทธิ์ 17,054 ล้านบาท และค่าก่อสร้าง 13,402 ล้านบาท หลังจากการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เปิดการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1 (ปฐมนิเทศโครงการ) งานศึกษาความเหมาะสมทางด้านวิศวกรรม เศรษฐกิจ การเงิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ เมื่อวันที่ 4 ก.ค. 2565 นั้น เบื้องต้นมีเสียงตอบรับที่ดีจากประชาชนในภูเก็ต ทั้งหน่วยงานภาครัฐและท้องถิ่นในการก่อสร้างโครงการฯ แต่มีข้อคิดเห็นให้กทพ.ศึกษาเรื่องผลกระทบต่อทัศนียภาพและสิ่งแวดล้อมที่ติดกันให้เหมาะสม รวมทั้งการขออนุญาตใช้พื้นที่ของกรมป่าไม้ให้ถูกต้องตามขั้นตอน ล่าสุดอยู่ระหว่างเตรียมเปิดรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2 ทั้งนี้โครงการฯ จะต้องใช้งบประมาณลงทุนค่อนข้างมาก เบื้องต้นกทพ.จะเปิดให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนในรูปแบบ PPP สัญญาสัมปทานราว 30 ปี โดยการประมูลจะดำเนินการประมูลก่อสร้างงานโยธาควบคู่กับงานติดตั้งระบบบริการจัดเก็บค่าผ่านทางและบำรุงรักษา (Operation and Maintenance : O&M) เพื่อให้คุ้มค่าต่อการลงทุน คาดว่ากทพ.จะเสนอโครงการฯต่อกระทรวงคมนาคมภายในกลางปี 2566 หลังจากนั้นจะเสนอต่อคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (คณะกรรมการ PPP) และคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาเห็นชอบภายในปลายปี 2566 ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี ทั้งนี้กทพ.จะเร่งก่อสร้างทางคู่ขนานด้านตะวันออกเพื่อเปิดให้ภายในปลายปี 2568 ก่อน หลังจากนั้นจะเปิดให้บริการทางคู่ขนานด้านตะวันตกภายในปลายปี 2569 และจะเปิดให้บริการครบทั้งโครงการฯในช่วงปลายปี 2570 <sup>11</sup>

6. โครงการก่อสร้างและปรับปรุงขยายระบบประปาของการประปาส่วนภูมิภาค

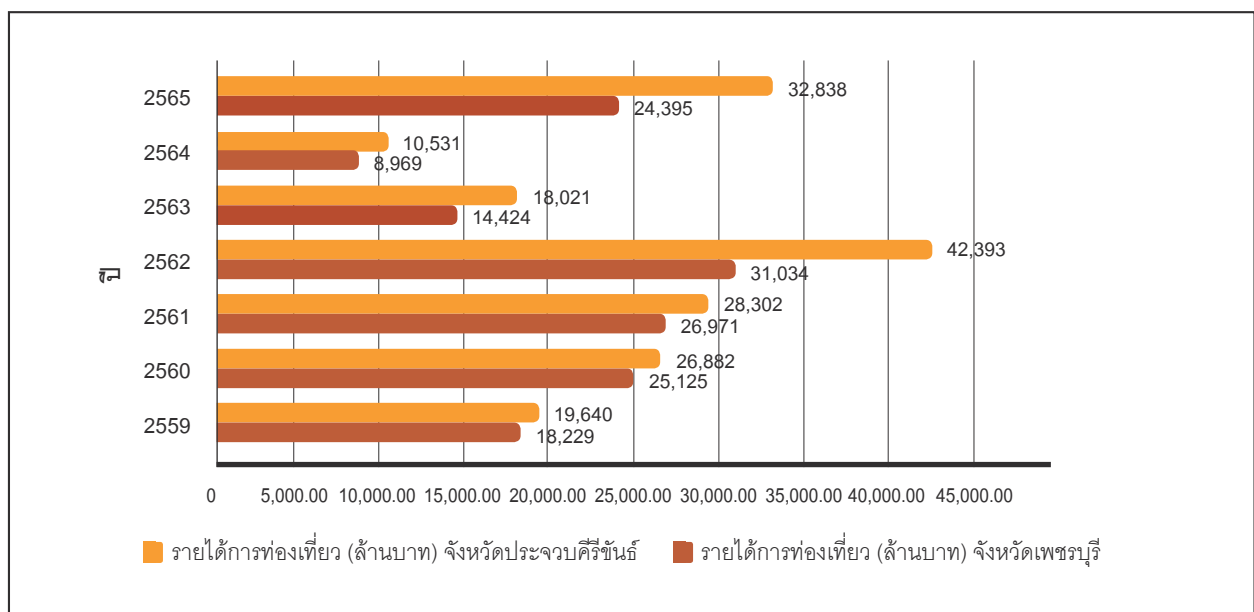
เนื่องจากภูเก็ตมีความต้องการกำลังการผลิตเพิ่มอีกขนาด 123,476 ลบ.ม./วัน เพื่อตอบสนองความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นอีก 10 ปีข้างหน้า โดยจะใช้งบประมาณ 3,500 กว่าล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในการก่อสร้างและปรับปรุง ขยายระบบประปาของการประปาส่วนภูมิภาคของจังหวัดภูเก็ต และพังงา <sup>12</sup>

4.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

ในปี 2565 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 4.87 ล้านคน (ภาพที่ 1) สร้างรายได้ 32,838 ล้านบาท (ภาพที่ 2) และจังหวัดเพชรบุรี จำนวน 3.53 ล้านคน (ภาพที่ 1) สร้างรายได้ 24,395 ล้านบาท (ภาพที่ 2)

ภาพที่ 1 รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2565) <sup>13</sup>

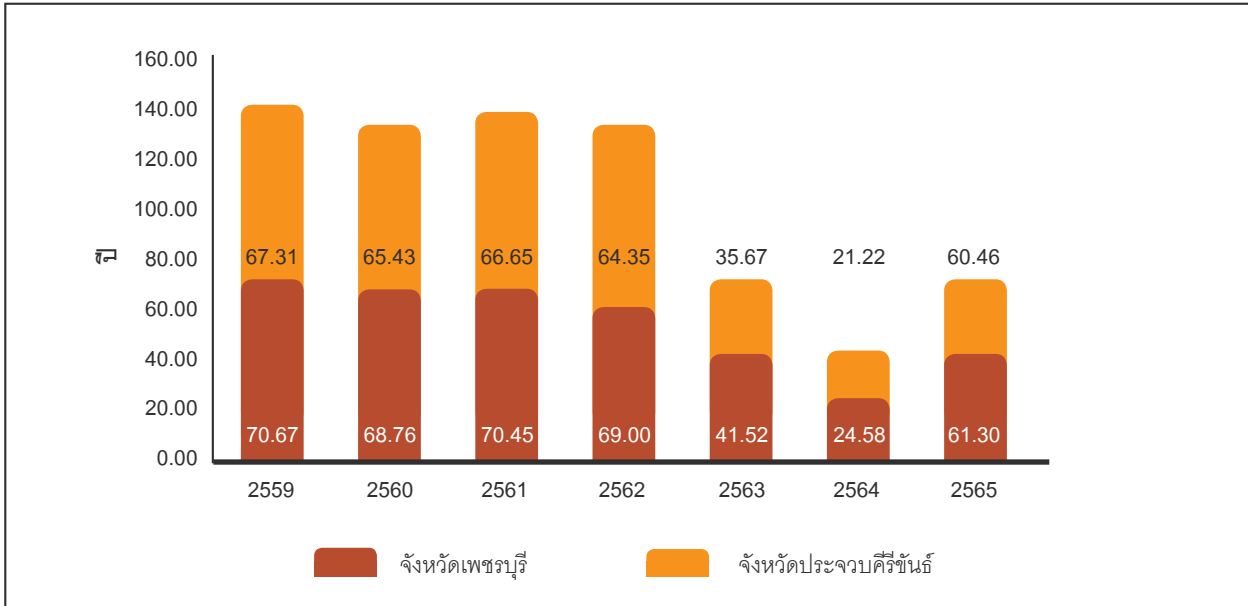


<sup>11</sup> ที่มา: <https://www.thansettakij.com/business/economy/547866>

<sup>12</sup> ที่มา: <https://www.khaophuket.com>

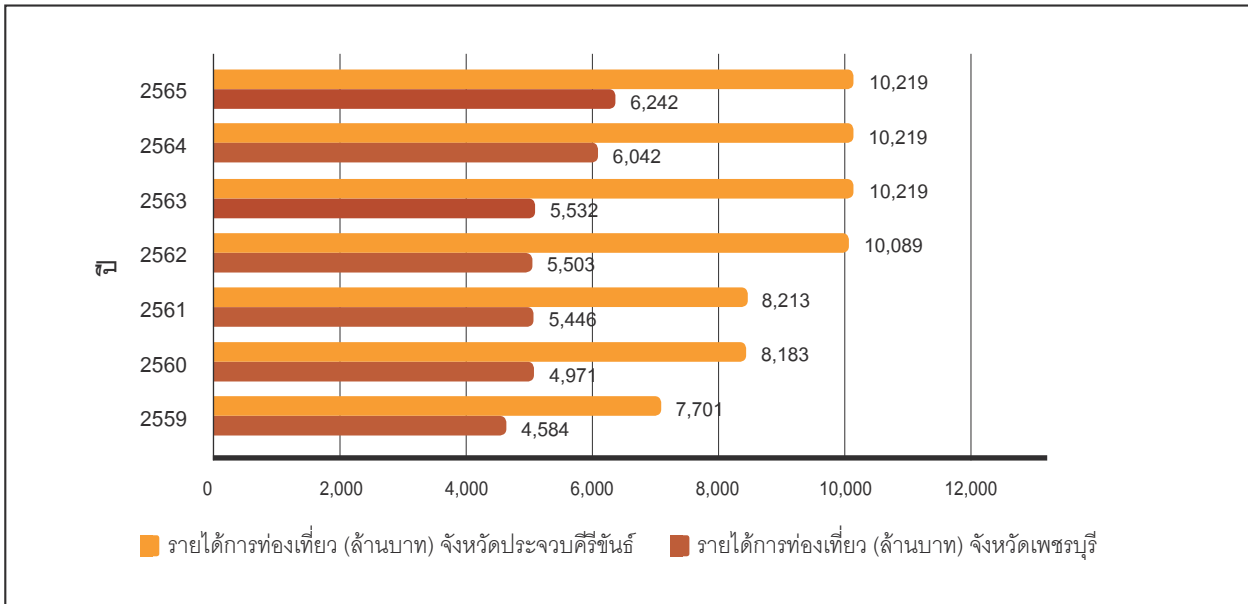
<sup>13</sup> ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 2 อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2559-2565)



สำหรับอัตราการเข้าพักในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ผ่านมาของจังหวัดเพชรบุรีจาก 24.58% เป็น 61.30% และ ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จาก 21.22% เป็น 60.46% ตามลำดับ

ภาพที่ 3 จำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2565)



จำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีในช่วงปี 2565 พบว่า จำนวนห้องพักของจังหวัดเพชรบุรีสูงขึ้นในปี 2565 ซึ่งมี จำนวน 6,242 ห้อง และ จำนวนห้องพักของจังหวัดเพชรบุรีในปี 2564 มีจำนวน 6,042 ห้อง สำหรับจำนวนห้องพักของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 2565 และ ปี 2564 ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีจำนวน 10,219 ห้อง ตามลำดับ<sup>14</sup>

<sup>14</sup> ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

## โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอาณาเขตของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

### 1) โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 82 สายทางยกระดับบางขุนเทียน - เอกชัย - บ้านแพ้ว (โครงการ M82) ระยะทางประมาณ 24.7 กม. คาดเปิดเต็มรูปแบบปี 2568

อธิบดีกรมทางหลวง กล่าวว่า สำหรับความคืบหน้าการก่อสร้างงานโยธา โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 82 ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงที่ 1 ช่วงบางขุนเทียน-เอกชัย โดยมีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับโครงข่ายทางพิเศษของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ปัจจุบันมีความคืบหน้าร้อยละ 77 คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2566, ช่วงที่ 2 ช่วงเอกชัย-บ้านแพ้ว วงเงินก่อสร้างรวม 19,700 ล้านบาท โดยใช้จ่ายจากเงินทุนจากค่าธรรมเนียมผ่านทาง ทั้ง 2 ช่วง มีรูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับบนทางหลวงหมายเลข 35 (ถนนพระราม 2) ตามมาตรฐานทางหลวงพิเศษ มีการควบคุมการเข้าออกอย่างสมบูรณ์ ปัจจุบันมีความคืบหน้าร้อยละ 10 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จ เปิดให้บริการเต็มรูปแบบตลอดทั้งสายพร้อมงานระบบเก็บเงินค่าผ่านทางได้ในปี 2568

ทั้งนี้ เมื่อโครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 82 สายทางยกระดับบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว แล้วเสร็จ และเปิดให้บริการ จะส่งผลให้การเดินทางระหว่างกรุงเทพและปริมณฑล เชื่อมต่อลงสู่ภาคใต้ มีความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น ช่วยบรรเทาความแออัดของการจราจรบนถนนพระราม 2 รองรับปริมาณรถและขนส่งสินค้า ส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์และการคมนาคมขนส่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นไปตามแผนแม่บทการพัฒนาโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) นอกจากนี้ยังมีส่วนสำคัญในการส่งเสริมการท่องเที่ยวในภาคใต้ ซึ่งมีทรัพยากรด้านแหล่งท่องเที่ยวจำนวนมาก การพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ดีขึ้น อีกทั้งเป็นการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ต่อเนื่องไปยังภาคธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย<sup>15</sup>

### 2) โครงการมอเตอร์เวย์ นครปฐม - ชะอำ หัวหิน ระยะทาง 109 กม (M8)

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม - ชะอำ เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุ ในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายนครปฐม - ชะอำ (M8) มีจุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี (M81) ที่บริเวณทางแยกต่างระดับนครชัยศรี อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม และมีจุดสิ้นสุดโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 บริเวณ กม. 188 อำเภอท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี รวมระยะทางประมาณ 109 กิโลเมตร ตลอดเส้นทางประกอบด้วยด่านเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางจำนวน 9 แห่ง ได้แก่ 1) ด่านนครชัยศรี 2) ด่านตลาดจินดา 3) ด่านบางแพ 4) ด่านราชบุรี 5) ด่านวัดเพลง 6) ด่านปากท่อ 1 7) ด่านปากท่อ 2 8) ด่านเขาย้อย 9) ด่านท่ายาง รูปแบบการก่อสร้าง เป็นการก่อสร้างทางแนวใหม่ตามมาตรฐานทางหลวงพิเศษ ระยะทาง 109 กม. จำนวน 4 ช่องจราจร

สำหรับโครงการการให้เอกชนร่วมลงทุนมอเตอร์เวย์เมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม-ชะอำ ปัจจุบันได้ดำเนินการสำรวจและออกแบบรายละเอียด และศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ รวมถึงคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน ได้เคยเห็นชอบในหลักการของโครงการ โดยอนุมัติให้ดำเนินโครงการฯ ในรูปแบบทางหลวงสัมปทาน ด้วยการให้เอกชนร่วมลงทุนในรูปแบบ PPP Net Cost

นายธนศักดิ์ กล่าวต่อว่า การทบทวนผลการศึกษาได้เสนอให้ดำเนินการปรับปรุงรูปแบบโครงการในส่วนต่างๆ เพื่อลดค่าลงทุนโครงการ รวมถึงผลกระทบต่อประชาชน เช่น การปรับรูปแบบโครงการจากถนนระดับดินบนเสริมเป็นรูปแบบสะพานบด ซึ่งช่วยลดผลกระทบต่อทางด้านเวนคืนที่ดินของประชาชน ลดค่าก่อสร้าง การนำระบบ M-Flow มาใช้กับโครงการแทนการจ่ายเงินที่พนักงาน และลดปัญหาการจราจรติดขัดบริเวณด่านจัดเก็บค่าธรรมเนียมผ่านทางเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้ทาง เป็นต้น

โครงการมอเตอร์เวย์หมายเลข 8 สายนครปฐม-ชะอำ ระยะทาง 109 กิโลเมตร (กม.) มีวงเงินลงทุนโครงการรวม 75,752 ล้านบาท ระยะเวลาสัญญาร่วมลงทุนประมาณ 33 ปี

<sup>15</sup> ที่มา: <https://siamrath.co.th/n/407151>

อย่างไรก็ตาม ขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการศึกษาวิเคราะห์ความเหมาะสมการให้เอกชนร่วมลงทุนแล้วเสร็จในปี 2565 ก่อนจะเสนอคณะกรรมการ PPP และคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาอนุมัติโครงการ จากนั้นจะคัดเลือกเอกชนผู้เข้าร่วมลงทุนในปี 2566 ก่อนจะเริ่มการก่อสร้างในปี 2566 ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี หรือแล้วเสร็จในปี 2569 คาดว่า จะเปิดให้บริการในปี 2570<sup>16</sup>

### 3) โครงการขยายสนามบินหัวหิน

รมช. คมนาคม เปิดเผยเมื่อ พ.ย. 64 ว่าหลังจากรัฐบาลโดยพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรีได้เห็นชอบอนุมัติวงเงิน 250 ล้านบาท เพื่อยกระดับสนามบินหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เป็นสนามบินนานาชาติ หลังผ่านพ้นสถานการณ์โควิด-19 กระทรวงคมนาคม เดินทางไปตรวจความคืบหน้าการก่อสร้างขยายความกว้างของรันเวย์สนามบินหัวหิน เพื่อยกระดับเป็นสนามบินนานาชาติเต็มรูปแบบภายใต้หลักเกณฑ์ด้านความปลอดภัยตามหลักสากล คาดว่าดำเนินการเสร็จสิ้นตามแผนงานที่กำหนด จากนั้นจะขยายอาคารผู้โดยสารเพิ่มเติมและปรับปรุงอาคารผู้โดยสารเดิมเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

ในอนาคตท่าอากาศยานหัวหินจะมีความพร้อมในทุกด้าน เป็นประตูสู่ความสำเร็จในการพัฒนาศักยภาพทั้งการเดินทางในเชิงเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว การลงทุน การศึกษาและด้านอื่นเพื่อยกระดับรายได้และความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ อ.หัวหิน และ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี หลังจากท่าอากาศยานหัวหินเป็นศูนย์กลางการบินในระดับภูมิภาค ขณะที่ จ.ประจวบคีรีขันธ์ และ จ.เพชรบุรี มีความพร้อมเป็นศูนย์กลางการพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจใหม่สำหรับการท่องเที่ยวในโครงการ “Thailand Riviera 4 Plus 2” ประกอบด้วย จ.สมุทรสาคร จ.เพชรบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ จ.ชุมพร จ.ระนอง และ จ.สุราษฎร์ธานี

ปัจจุบันท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ในเขต ต.ปอฝ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และพื้นที่ลานจอดเครื่องบินขนาด 11,000 ตร.ม. รองรับเครื่องบินแอร์บัส เอ 320 ได้ประมาณ 3 ลำสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 300 คนต่อชั่วโมง สายการบินที่ให้บริการคือ สายการบินแอร์เอเชีย โดยมีเส้นทางจุดหมายปลายทางในประเทศ ได้แก่ อุดรธานี, เชียงใหม่ ส่วนเส้นทางระหว่างประเทศ ได้แก่ กัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย<sup>17</sup>

## ปัจจัยความเสี่ยงต่อธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

- ความขัดแย้งระหว่างประเทศ (Geopolitical conflict) ได้แก่ สงครามรัสเซีย-ยูเครน และความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ในประเด็นไต้หวัน หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานจะส่งผลกระทบต่อการบินของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง ทั้งในส่วนของนักท่องเที่ยวระยะไกล โดยเฉพาะตลาดยุโรปและสหรัฐฯ รวมทั้งนักท่องเที่ยวไทยที่จะระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทางมากขึ้น<sup>18</sup>
- ภาวะเศรษฐกิจไทยหดตัว สภาพเศรษฐกิจภายในประเทศฟื้นตัวช้า ปัญหาค่าครองชีพส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวไทยระมัดระวังการใช้จ่าย หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อกำลังซื้อของภาคครัวเรือนลดลง
- สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ ที่จะส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค
- วิกฤตภัยธรรมชาติ รวมถึงปัญหาภัยแล้ง น้ำท่วม และหมอกควันจากประเทศเพื่อนบ้าน
- การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการ ทั้งจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหรือที่พักประเภทอื่นที่มีอยู่จำนวนมาก
- ระบบคมนาคมยังคงไม่เป็นที่พึงพอใจของนักท่องเที่ยว ทั้งด้านสาธารณูปโภค คมนาคม (ถนน, รถไฟ) และด้านคุณภาพการบริการ (แท็กซี่) ควรมีการปรับปรุง โดยควรเน้นการปรับปรุงถนน และการเชื่อมต่อระหว่างระบบขนส่ง เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและลดระยะเวลาในการเดินทาง
- เศรษฐกิจโลกที่ถดถอยลง ประกอบกับค่าเงินบาทที่มีทิศทางแข็งค่าขึ้น

<sup>16</sup> ที่มา: [www.thaipost.net/economy-news/205266/](http://www.thaipost.net/economy-news/205266/)

<sup>17</sup> ที่มา: [https://www.matichon.co.th/economy/news\\_3031118/](https://www.matichon.co.th/economy/news_3031118/) / <http://www.doh-motorway.com/motorway-project/southern-route/m8/>

<sup>18</sup> ที่มา: วิจัยกรุงศรี

## 5. ปัจจัยความเสี่ยง

### 5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF และเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันได้แก่สัญญาที่จะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และ เพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกดอกเบี้ยเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกดอกเบี้ย ดังนั้นกองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ดียไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

#### ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ

## ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ หากมีกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญา จะทำให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่า และหากมีการผิดนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป จะเป็นเหตุให้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าดังกล่าวหากเกิดเหตุสุดวิสัยต่างๆ ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้เป็นการล่วงหน้าและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือครบถ้วนตามกำหนดในสัญญา เนื่องจาก ผู้เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ (SRIPANWA) และหากมีการผิดนัดชำระค่าเช่าเกิดขึ้นซึ่งนำไปสู่กรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วนั้นจะเกิดผลกระทบที่ตามมาในหลายประเด็นด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระทั้งหมดจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ เป็นต้น

## ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ผู้เช่าจะรับโอนหรือดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จากกระทรวงมหาดไทยเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม (ทั้งนี้ ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแล้ว ณ วันที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนภาระและทรัพย์สินจากกองทุนรวม SPWPF) หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาวได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อื่นๆ จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไป อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

## ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อองค์กร SRIPANWA

องค์กร SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจขององค์กร SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในขนาดขององค์กร SRIPANWA อาจมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

## ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กร SRIPANWA กับ CIR และ ระหว่างองค์กร SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์กร SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กร SRIPANWA กับ CIR อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิม ถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่องค์กร SRIPANWA จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นบริษัทแม่ของ SPM มีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ซึ่งในอนาคต CIR อาจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่องค์กร SRIPANWA จะลงทุน เช่น โครงการส่วนที่ 3 เป็นต้น เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างองค์กร SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการองค์กรจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ขององค์กร SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่องค์กร SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงองค์กร SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้องค์กร SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นองค์กรได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนั้น องค์กร SRIPANWA ได้มีมาตรการรองรับ/ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่องค์กร SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติม

- 1) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นองค์กร SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก) CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ใต้อิทธิพลของ CIR หรือทีมบริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sripanwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากองค์กร SRIPANWA
- 2) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่องค์กร SRIPANWA มีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการส่วนที่ 3 CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่องค์กร SRIPANWA ในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้ตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดย CIR และองค์กร SRIPANWA มีสิทธิจ้างผู้ประเมินฝ่ายละหนึ่งราย)
- 3) องค์กร SRIPANWA ได้รับสิทธิจาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นองค์กร SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าวหาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้แก่องค์กร SRIPANWA ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)



ในส่วนของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้ง SPM ยังมีรายได้จากธุรกิจรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และในอนาคตอาจรับบริหารโครงการส่วนที่ 3 จาก CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ SPM จากการเช่าและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การเช่าและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการรับบริหารโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว

## 5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

### ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในครั้งนี้ เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการของโรงแรมศรีพินนา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจ

ต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

### ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

### ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

### ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้นทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

### ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

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

ซึ่งด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกโดยปกติจะไม่มีภาระหยุดการดำเนินงานทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ แต่จะเป็นลักษณะการปิดปรับปรุงเป็นหลัง ๆ ซึ่งการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัง ๆ นี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM ประกอบกับการมีอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอน ที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นสองอาคาร (the Habita) ที่อาจต้องดำเนินการปิดปรับปรุง เป็นโชนให้บริการในแต่ละอาคาร หรือทั้งชั้น หรือทั้งอาคาร หรือทั้งสองอาคาร (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ SPM เป็นการดำเนินการตามปกติธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคาร และสำหรับบ้านพักตากอากาศ X29 ต้องดำเนินการปิดปรับปรุงทั้งหลัง ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM และการที่ SPM จะดำเนินการเปิดบัญชีของ SPM โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่าง SPM และ กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ทั้งนี้ SPM จะนำเงินสำรองข้างต้นเข้าบัญชีตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะไม่กระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระนั้นอ้างอิงจกความสามารถในการจัดหารายได้จากทรัพย์สิน ซึ่งได้นำเงินสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว

### ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือจังหวัดภูเก็ต ในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสียหายเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

## 5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

### ความเสี่ยงในสิทธิการใช้งานเจ้าออกและถนนภายในโครงการศรีพินวา

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม และบ้านพักตากอากาศที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 0 งาน 33.9 ตารางวา โดย CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ CIR อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ CIR ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย และ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนตามข้อตกลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CIR ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม โดย CIR เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี

## 5.4 ความเสี่ยงต่อองค์กร SRIPANWA หรือผู้ถือหุ้นองค์กร

### ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนขององค์กร SRIPANWA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการขององค์กร SRIPANWA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการองค์กรไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร SRIPANWA

### ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินขององค์กร SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตขององค์กร SRIPANWA

### ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่องค์กร SRIPANWA จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินขององค์กร SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่องค์กร SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม องค์กร SRIPANWA จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่องค์กร SRIPANWA จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งองค์กร SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่มีการระบาดของโรคโควิด-19 องค์กรได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากองค์กรมีผู้เช่าเพียงรายเดียว และการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามประมาณการณ์ที่คาดไว้ ทำให้องค์กรจะต้องพิจารณาร่วมกับทรัสต์ในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือต่อผู้เช่าทรัพย์สิน

### ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

การเกิดภัยสงครามเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภค การท่องเที่ยว ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักขององค์กร SRIPANWA ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก และหากภัยสงครามดังกล่าว มีระยะเวลาที่ยาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า

## การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

## ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

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

## มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

## ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

## ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

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

## ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบ SRIPANWA กับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ หลักทรัพย์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่างๆ ที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งเป็นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้ำในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาดสภาวะทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

## ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากราคา ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ SRIPANWA ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่า มีข้อมูลที่มีผลกระทบต่อความคิดเห็นของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

## 6. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิ ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

### 6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

## 7. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2564 ที่แสดงไว้ใน เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)



## 8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 8.1 หน่วยทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 3,097,722,025.60 บาท เรียกชำระแล้วเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท

#### 8.1.2 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

มูลค่าที่ตราไว้	11.1004	บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	12.4315	บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	3,469.19	ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด *	2,148.79	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	61.87	ล้านบาท

\* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

### 8.2 ทรสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

-ไม่มี-

### 8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 8.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2	บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,715,000	5.99
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,038,300	5.03
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
6	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.25
7	บริษัท สหพัฒน์พิบูล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.22
8	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,401,315	1.22
9	บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
10	นาย ธนชัย ยงพิพัฒน์วงศ์	2,000,000	0.72
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก	175,779,251	62.99
	ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น	103,284,749	37.01
	<b>รวม</b>	<b>279,064,000</b>	<b>100.00</b>

## 8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 8.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ โดยนโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัดของกองทรัสต์ SRIPANWA มีดังนี้

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

8.4.1.1 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

หนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ SRIPANWA
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

8.4.1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ 8.4.1.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ SRIPANWA จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

8.4.1.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

8.4.1.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 8.4.1.1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

8.4.1.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 8.4.1.1 และข้อ 8.4.1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

8.4.1.6 โดยกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## 9. โครงสร้างการจัดการ

### 9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2559 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น และเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 มีการจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น รวมทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 20,000,000 บาท และเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 2,000,000 หุ้น โดยมีจำนวนมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 และปัจจุบันได้รับการต่อใบอนุญาตผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ วันที่ 20 สิงหาคม 2564 ถึงวันที่ 19 สิงหาคม 2569 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นางวิไล อินทกุล 2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 3. นายไทรมันน์ ลัญญณดี 4. นายสงกรานต์ อิสสระ 5. นายกสินท์สุรวงศ์ บุญนาค 6. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสงกรานต์ อิสสระ นายวรสิทธิ์ อิสสระ นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์ และนางวิไล อินทกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## 9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

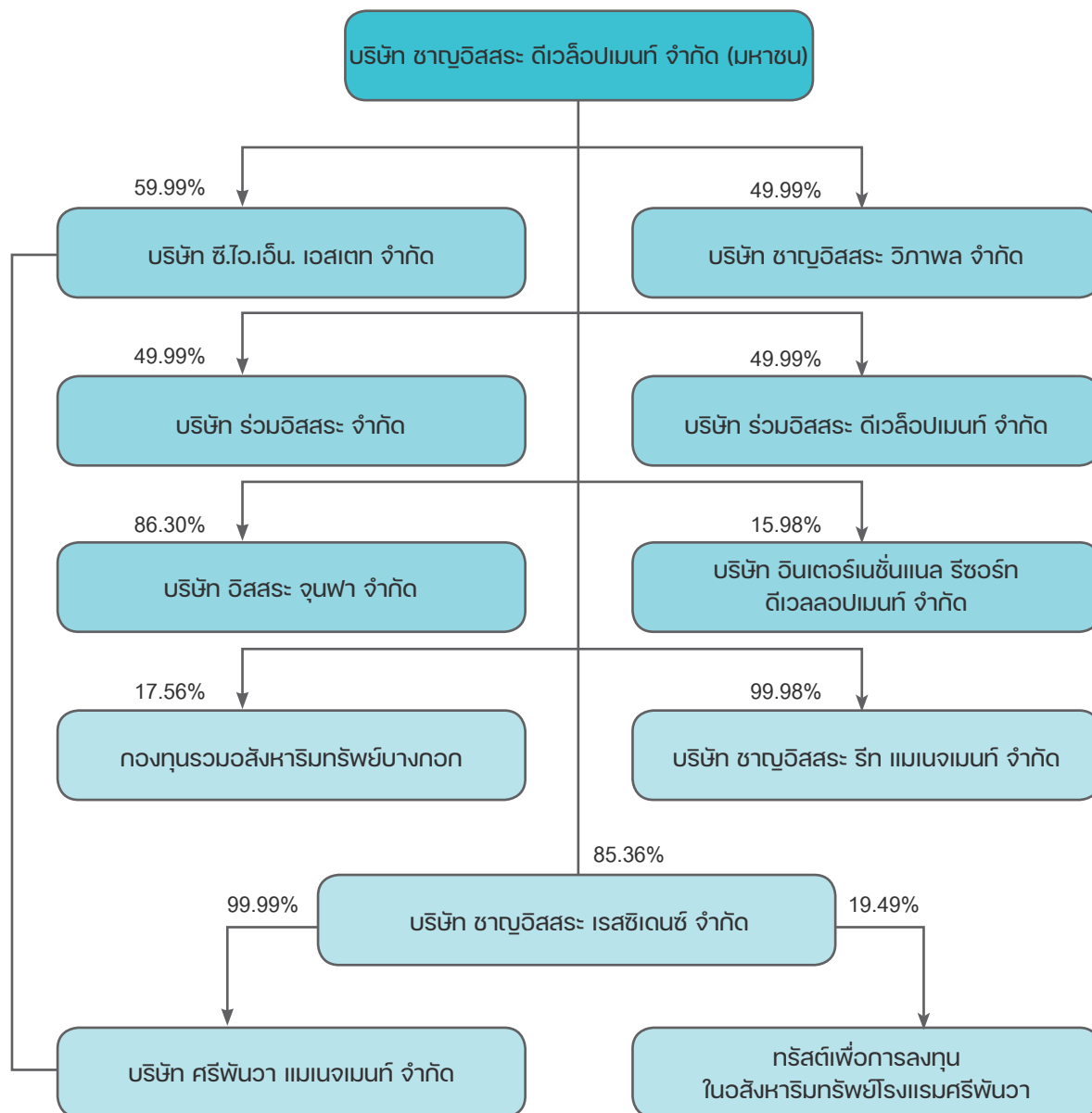
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1999,960	99.9998
นายวรสิทธิ์ อิสสระ	20	0.0001
นางวิไล อินทกุล	20	0.0001
<b>รวม</b>	<b>2,000,000</b>	<b>100.00</b>

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมีเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมีเนียม บ้าน จัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

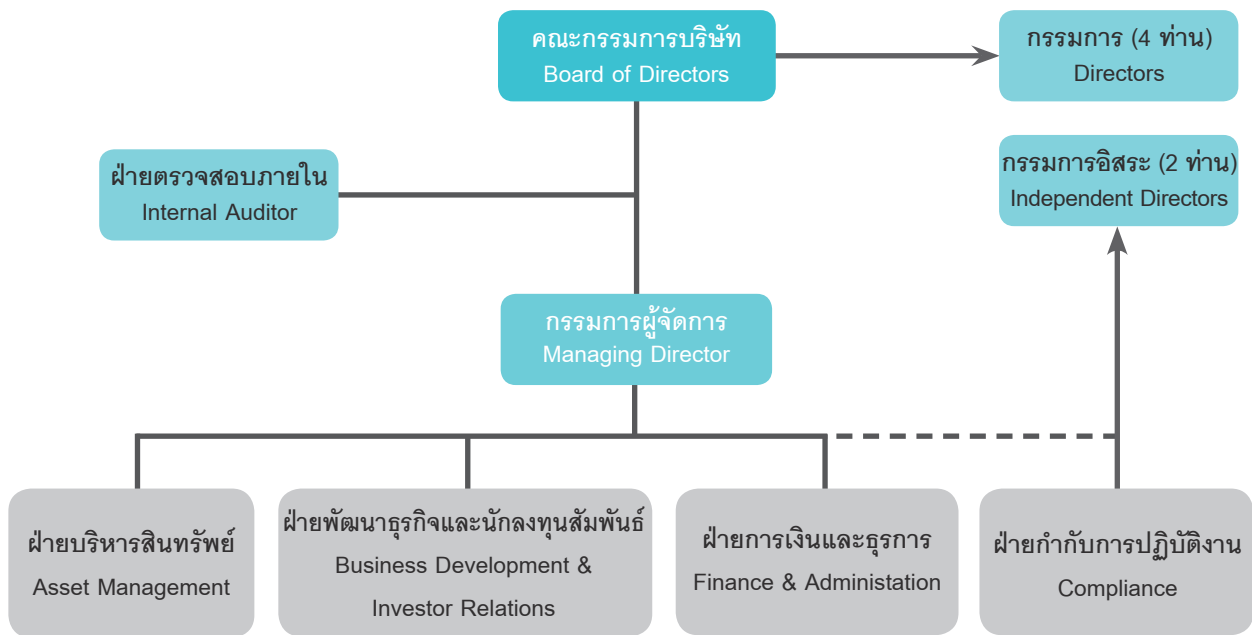


### 9.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

#### โครงสร้างบริหารจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทฯ กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน ตามโครงสร้างดังนี้



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

# รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 6 ท่าน ดังนี้



## นายวรสิทธิ์ วิสสระ

ประธานกรรมการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโทกิตติมศักดิ์ Honorary Degree of Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management, Cesar Ritz Colleges, Switzerland ประกาศนียบัตร Port Regis School, UK
- ปริญญาบัตร Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management
- ปริญญาบัตร Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, USA
- ประกาศนียบัตร DCT School of Hotels and Business management, Switzerland

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด



## นางวิไล อินทกุล

กรรมการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ และกรรมการผู้จัดการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



## นายไทรเมน ลัตวณัติ

กรรมการอิสระ

### ประวัติการศึกษา

- DipSurv (CEM) College of Estate Management, UK
- MA (cantab) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK
- BA (Hons) Gonville & Caius College, Cambridge University, UK

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



## นายสงกรานต์ อิสสระ

กรรมการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, University of Bloomington, U.S.A.
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาด พูน (วตท.10)

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ภูมิภาค จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด
- กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท นารายณ์ร่วมพัฒน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชะอำร่วมทุน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซี.ไอ.พรีอเพอตี จำกัด





## นายคลินิกสุวงศ์ บุนนาค

กรรมการอิสระ

### ประวัติการศึกษา

- Master's degree / Tourism and hospitalities management Buckingham University

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ตะวันนา โฮเต็ล จำกัด
- กรรมการ บริษัท บี.ไอ.พี. กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการ บริษัท วายซีเอช (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท โคคาอะ จำกัด



## นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- CGR Workshop : Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

### การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการและรักษาการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด

## บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัท 2 ท่าน ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการ เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (10) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการของทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณานโยบายแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังฆมนตรีทรัสต์ และ/หรือ ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 9) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 10) พิจารณานโยบายงบประมาณประจำปี
- 11) พิจารณานโยบายรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 12) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 13) พิจารณานโยบายผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 14) พิจารณานโยบายการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 15) พิจารณานโยบายแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 16) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกต และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้อหรือการขาย การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 5) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของ ผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

**กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้**

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของ ผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมาย ที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในตนเองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)

- (1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์ และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ใช้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) อนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (10) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป

- (11) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (12) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (13) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัท ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นหรือหน่วยงานทรัสต์
- (14) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (15) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- (16) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (17) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด กับกองทรัสต์

#### **หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)**

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- (1) บริษัท อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ จะเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของบริษัท และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
  - 1.1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
  - 1.2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
  - 1.3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 1.4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- (2) บริษัท อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย และ ทรัพยากรบุคคล โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในบริษัท อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของบริษัท กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

## การบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้



### นางสาวจันทรืเพ็ญ สิริดาวรงค์

ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

#### ประวัติการศึกษา

- ประกาศนียบัตร Hospitality Exchange Program ที่ Erasmushoge School Brussel, Belgium (Post Graduate)
- ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

#### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี
- ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามสัญญาเช่าได้
- ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน
- เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน
- ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปี การพิจารณาจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



### นางสาวสุมนา วรชุน

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

#### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท (การโรงแรมและการท่องเที่ยว) Bournemouth University
- ปริญญาตรี Bachelor of Art, Business English Schiller Stamford University

#### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี
- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ บ้านพักตากอากาศ และโรงแรมศรีพินนา
- ดูแล การขาย บ้านพักตากอากาศ ระดับ Luxury มูลค่ากว่า 1,000 ล้านบาท
- ผู้บริหารบ้านพักตากอากาศของลูกบ้านในโครงการนำปล่อยเป็นห้องพัก (Villa Rental Management)
- ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (SPWPF) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมในจังหวัดพังงา ภายใต้แบรนด์ใหม่ของศรีพินนา คือ บาบาปีชดล็บ บนเนื้อที่ดิน 42 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท
- คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา (SPWPF) ซึ่งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในกิจการโรงแรมโดยมีหน้าที่ในการร่วมทำ Due Diligence อสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน



## นางสาววันเพ็ญ สระกองจันทร์

ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี (การบัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม
- จัดทำงบการเงินและงบกระแสเงินสดของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาบ้านพักตากอากาศและโรงแรม
- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี
- จัดทำงบการเงินรวมสำหรับกิจการด้าน บ้านพักตากอากาศและโรงแรม
- การจัดทำงบประมาณของบริษัท และประมาณการทางบัญชีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- การจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน โดยประสานงานกับฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เพื่อให้แน่ใจว่าทรัพย์สินที่มีอยู่ถูกต้องตรงกับทะเบียนทรัพย์สิน



## นายจิตรีสรุ มหลอมทอง

เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับกรปฏิบัติงานอาวุโส

(เริ่มปฏิบัติงานในเดือน กุมภาพันธ์ 2565)

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท (นิติศาสตร์ มหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี (นิติศาสตร์ บัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ทำงานในสายงานกฎหมายและสถาบันการเงิน มากกว่า 5 ปี
- จัดทำร่างสัญญารวมทั้งการทำสัญญาและข้อตกลงต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก
- ตรวจสอบการปฏิบัติของฝ่ายงานต่างๆ ให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน





## นางสาวสุพิชชา พิვნอนนอก

เจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและธุรการ

### ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิตสาขา การจัดการมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์

### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ทำงานในสายด้านการเงิน การบัญชี มากกว่า 5 ปี
- ประสบการณ์ภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา
- จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางการเงิน และบัญชี โดยทั่ว ๆ ไป รวมถึงดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงิน และเอกสารอื่น ๆ ที่สำคัญภายในบริษัท

### 9.1.4 หน้าทีและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจ ผ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

### หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่กำหนด

### หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย
- (3) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

### หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์

- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

#### **หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และ ผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### **หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ**

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีใช้ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น ๆ

#### **การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์**

- (1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำเสนอข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 9.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

### ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (3) จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่าง ๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ การดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์เพิ่มเติมตามที่บริษัทฯ เห็นสมควร เช่น ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)
- (7) จัดทำให้มีการประเมินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปี
- (8) จัดทำให้มีการประเมินและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กำหนด

### ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ (Business Development and Investor Relation)

- (1) จัดทำแผนการลงทุน โครงสร้างเงินทุน การจัดการลงทุน พิจารณาและดำเนินการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับ ผู้ถือหุ้น
- (2) จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อกองหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา

- (4) จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- (5) จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- (6) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการและ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณานุมัติ
- (9) จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

#### ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

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

#### ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- (1) ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณานุมัติ และควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- (5) จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- (6) จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด

- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

### 9.1.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรั่วข้อมูลภายใน ดังนี้

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลภายนอก

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ

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

- 1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูล ที่ตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป
- 2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

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

- 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
  - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือ เสนอแนะ เกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
  - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้นทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่น จากภายนอก โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน โดยไม่มี ลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 2.1) บริษัท จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน ของตนเองแยกต่างหากจากกัน
  - 2.2) บริษัท จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัท จะควบคุม มิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจ ตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

#### การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลา ที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการ ดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลา ที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขัน ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

#### การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน ทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใด ที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

1. เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ เข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติ ทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์

2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง  
**การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์**

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

### 9.1.7 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	

### 9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-



### 9.3. ข้อมูลทรัสต์

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ไทยพาณิชย์ บาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โครงสร้างผู้ถือหุ้น	(1) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 99.99 (2) ผู้ถือหุ้นรายย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นที่ ร้อยละ 0.01
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์	ใบอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. วันที่ 18 กันยายน 2556
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1501
Website	www.scbam.com

#### 9.3.1 หน้าทีและคามรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
  - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์ รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที และคามรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัว ของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัสต์ดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้

(13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่นำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

(14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับกรมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

(14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

(14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

(14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

(15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(15.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ

(15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

(16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 11.3 (16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริต และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- (19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ
- (20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำกร จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่วันหรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- (23) ทริสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์โดยทริสต์นี้อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทริสต์ ทริสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทริสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์ หรือใบหน่วยทริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ขอให้ทริสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทริสต์ใหม่ หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทริสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทริสต์หรือใบหน่วยทริสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทริสต์ ภายในเวลาอันควร

### 9.3.2 ค่าธรรมเนียมจากการทำหน้าที่เป็นทริสต์

ทริสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทริสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทริสต์ต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทริสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทริสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทริสต์	รายเดือน

### 9.4 คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

## 9.5 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

### 9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โรแมนติก ไทยยศ สอบบัญชี จำกัด  
ที่อยู่ : อาคารเอไอเอ สาทรร ทาวเวอร์ ชั้น 22 – 27 เลขที่ 11/1 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-034-0000

### 9.5.2 นายทะเบียนหน่วยกรีสตี

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง  
เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 02-009-9000

### 9.5.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด  
ที่อยู่ : 65/192 อาคารชานาญเพ็ญชาติ บิเนสเซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310  
โทรศัพท์ : 02-285-4508

ชื่อ : บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
ที่อยู่ : 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ : 02-286-8899

# 10. การกำกับดูแลองค์กร

## 10.1 นโยบายการกำกับดูแลองค์กร

บริษัทในฐานะผู้จัดการองค์กร มีหน้าที่ในการจัดการองค์กรให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเกิดประโยชน์กับผู้ถือหุ้น บริษัทได้จัดให้มีคู่มือในการปฏิบัติงาน และระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัท รวมทั้ง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัท ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามแนวกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกเหนือจากนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กรและการลงทุนขององค์กร ให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งองค์กรและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรให้เป็นไปตามระบบงานที่มีอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งองค์กร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าองค์กรมีการดำเนินกิจการเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งองค์กร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กฎระเบียบที่มีการเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม

## 10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

## 10.3 การประชุมของผู้จัดการองค์กร

การประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการองค์กร ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการ คณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายนำเสนอ โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติในการชี้ขาด คือกมติเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม โดยจะมีวาระปกติในการประชุม ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานขององค์กร
- วาระที่ 3 พิจารณานอมนัดตั้งกรรมการเงินระหว่างกาล
- วาระที่ 4 พิจารณานอมนัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขององค์กร
- วาระที่ 5 พิจารณาเรื่อง อื่น ๆ (ถ้ามี)

### 10.3.1 ธุรกรรมที่สำคัญขององค์กรที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ พิจารณารับรอง พิจารณานอมนัดในการดำเนินงานของบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับรอง
  - (1) การรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
- (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
  - (1) ผลการดำเนินงานขององค์กร

- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนงานงบประมาณ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
  - (3) แนวทางในการลดความเสี่ยง ที่เกิด อาจเกิด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
  - (4) ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ อันได้แก่ฝ่ายการเงินและธุรการ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ รวมถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
  - (5) ข้อจำกัดของระบบการควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการรายงานความคืบหน้าในการแก้ปัญหา
  - (6) ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก
- (ค) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
- (1) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ ประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปี ที่ได้จัดทำขึ้น
  - (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลของกองทรัสต์
  - (3) งบการเงินระหว่างกาล งบการเงินประจำปี ของกองทรัสต์
  - (4) รายการระหว่างกัน หรือ รายการใด ๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
  - (5) ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของกองทรัสต์ แต่อยู่นอกเหนืองบประมาณของกองทรัสต์
  - (6) การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ วาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (7) เรื่องอื่นใดที่ต้องพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (8) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน ดังนี้

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะนำเสนอระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทจัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ



เมื่อคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง จะควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้ง ให้นักลงทุนที่เกี่ยวข้องรับทราบว่ามีหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ใดของบริษัทฯ จัดการอยู่นั้นอยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าว ปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้

- 1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขาย หน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลของตนเองมีมากกว่า บุคคลทั่วไป
- 2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขาย หน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้ว เป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ข้างต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจาก ที่ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก WL และ/หรือ RL ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1) หรือ 2) แล้วจัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่

- 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
  - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หลักของกองทุน
  - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงาน ของกองทุนฯ ข้อมูลเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่น จากภายนอก โดยฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือ ตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 2.1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูล อิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยก ต่างหากจากกัน
  - 2.2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทุนทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหล ของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

## การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการ กองทรัสต์อื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทุนทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคล ดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนิน ธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าว ยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

### การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

1. เปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนสามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรม ได้แก่ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน หรือ ตามกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้อง

### การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของ

บริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

## 10.5 การตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### 10.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ นั้น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ โดยความร่วมมือและสนับสนุนจากทุกฝ่ายงาน จะจัดให้มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยขั้นตอนในการดำเนินงานของมีดังนี้

#### 10.5.1.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

- (1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำการศึกษาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการในระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสม นำลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
    - 1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 .ก.
    - 1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
  - 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นราย ทรัสต์โดยรวม
  - 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
  - 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
- (2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.6.2 และฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
  - (3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้อ 2) แล้ว และฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 10.6.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุนและ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้องและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะ

ดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 10.6.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 10.5.1.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

เมื่อบริษัท พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง บริษัท จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว บริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

##### การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

(1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อยู่อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการปรึกษาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

(1) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หรืออัตราการใช้พื้นที่โรงแรม (Occupancy Rate) ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง

(2) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต

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

2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาด การลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

- 2.3.1 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่า หรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์
- 2.3.2 กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
- 2.3.3 กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีสามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร
- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- ตัวอย่างเช่น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น เกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด) บริษัทฯ จะพิจารณาแนวโน้มธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่า ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และบริษัทฯ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และ/หรือ รายงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถให้บริการได้เป็นระยะเวลานาน
- กรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรองรับค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สิน ซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- 2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- 2.6.1 ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตราฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
- 2.6.2 ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตราฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- 2.6.3 กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภค ภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่
- ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้อสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ที่มี หรือเป็นผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีารรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- 2.10.1 หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- 2.10.2 มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
- 2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่า

ใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า (Leasehold)) และกำหนด อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

- 2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน
- (3) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ วิเคราะห์สถานะของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

#### การตรวจสอบและสอบถามเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

- (1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
  - 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
  - 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
  - 1.3) มีเงื่อนไขที่สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า
  - 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรก ในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
  - 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมาอสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- (2) พิจารณากำหนดให้ชัดเจนว่าภาระภาษี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการประกันภัยต่าง ๆ ตามกฎหมาย และ/หรือ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- (3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- (4) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า โดยอาจพิจารณาจัดให้มีการจัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าตามความเหมาะสม
- (5) ก่อนกองทรัสต์จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์

ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนการระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผย ต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ ที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้ง จัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการ สอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของ กองทรัสต์ไว้ด้วย

#### 10.5.1.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือ สอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัท เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
  - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไป ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้น ให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
    - (1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่า ทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    - (2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างน้อย 2 ราย
  - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
  - 1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
    - (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
    - (4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำ ธุรกรรมนั้น
  - 1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สิน ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม



(2) นอกจากนี้ ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) บริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะ ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
  - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
  - ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
  - ง. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า
- (2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ
  - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ข. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
  - ค. ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- ง. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า
- (3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

### 10.5.2 การจัดหาผลประโยชน์ ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ให้เช่าแก่ ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นำส่งไว้ในทุกต้นปี รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาและค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับ
- 3) บริษัทฯ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 4) บริษัทฯ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักและการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลัก
- 5) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
  - การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)  
โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สิน โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประเมินมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน
  - การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)  
โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก
  - การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)  
จากการที่ทรัพย์สินเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับ และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี

- 6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้ระบบงานดังกล่าวข้างต้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าเป็นระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

## 10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ การคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์

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

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

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

- 2) ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จากข้อมูลเปรียบเทียบคุณสมบัติ โดยเปรียบเทียบความเหมาะสมของอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) โดยอัตราดังกล่าวอาจกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์พยายามเพิ่มรายได้จากการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้ค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) เพื่อชำระให้แก่กองทรัสต์ เช่น ในกรณีการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณากำหนดให้ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น หรือในกรณีการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่พิจารณาแล้วว่าหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสามารถนำกำไรที่ได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วน เป็นต้น
- 3) เมื่อฝ่ายบริหารสินทรัพย์สรุปผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัท กำหนด และมีอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับหรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ที่เหมาะสมแล้ว ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลใน

การเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ

- 4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรรมการผู้จัดการจะให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของบุคคลดังกล่าว รวมทั้งอนุมัติและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 5) คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคุณสมบัติและความเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จากข้อมูลที่ได้รับจากกรรมการผู้จัดการและฝ่ายบริหารสินทรัพย์เพื่อดำเนินการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ที่เข้าร่วมประชุมในการอนุมัติการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และเสนอให้ทรัสต์ให้ความเห็นชอบต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัท ไม่อนุมัติ คณะกรรมการบริษัท จะแจ้งให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์และกรรมการผู้จัดการทราบเพื่อดำเนินการพิจารณาและนำเสนอผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่

ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีการกระทำหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ นอกจากนั้น บริษัทฯ จะระบุเหตุการณ์ที่อาจทำให้เกิดการทบทวนอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) อย่างชัดเจนในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ร้องขอให้มีการทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ส่งมาเพื่อพิจารณาว่าเข้าข่ายที่จะทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหรือไม่ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่ออนุมัติการทบทวนอัตราค่าเช่าและอนุมัติอัตราค่าเช่าใหม่ตามลำดับ
- 2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายภาระค่าใช้จ่ายได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และกำหนดให้ชัดเจนในสัญญาเช่าหรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) กองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี)
- 3) กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า และเป็นการผิดสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
- 4) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 4.1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม

- 4.2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุล ซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
  - 4.3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
  - 4.4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
  - 4.5) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - 4.6) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
  - 4.7) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เล็งขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
  - 4.8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
  - 4.9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
  - 4.10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน เรื่องระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน  
 ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย
- 5) ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) ดังต่อไปนี้
- 5.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัดโดยเฉพาะการชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า
  - 5.2) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางก่อน ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กำหนดในสัญญาให้เช่าแก่ผู้เช่าปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์

- 5.3) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เช่น ผู้เช่าเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมด ไม่เหลือเงินที่จะนำมาจ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทางต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งมีทรัสต์ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว และกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าปลายทาง
- 6) กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำกร และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 7) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้เรียกเก็บได้

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

## 10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบ ดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว และรายงานต่อกรรมการผู้จัดการ ดังต่อไปนี้

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

สำหรับการทบทวนอัตราค่าเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลัก, อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) อัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาในเบื้องต้น และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการ และทรัสต์ ตามลำดับ

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

- 3) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและนำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และติดตาม ควบคุมดูแลการบริหารดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้มีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาเช่า โดยเฉพาะกรณีที่สัญญาเช่ามีการกำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูปแบบแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า (Profit Sharing) และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มิให้มีการรั่วไหลของรายได้ค่าเช่าหรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็นซึ่งอาจมีผลต่อส่วนแบ่งกำไร และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยสม่ำเสมอ หรือเมื่อกรรมการอิสระพบเหตุต้องสงสัยและเห็นสมควร เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเข้าตรวจสอบระบบของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเฉพาะองค์ประกอบที่จะนำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบให้บริษัทฯ ทราบ
- 4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินไป ความจำเป็น และอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน
- 5) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 6) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan) เป็นต้น
- 7) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ ดังนี้
  - 1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย
    - 1.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
    - 1.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
  - 2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย
    - 2.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
    - 2.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

- 3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีงบประมาณ รายงานประกอบด้วย
  - 3.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี และในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามของผู้สอบบัญชีแล้วด้วย
  - 3.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการเงินตามช่องทางที่จัดจำหน่าย
  - 3.3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม (กรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นโรงแรมและ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น)

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

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

#### 10.7.1 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานประจำปีที่ตั้งไว้ ตลอดจนการชำระค่าเช่าตรงตามกำหนดเวลา ดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - ธันวาคม 2564

### 10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

#### ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

1. ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ บริษัทฯ จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุการณ์ หรือเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใด ๆ ในการปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดในสัญญา และ/หรือการเลิกสัญญาเช่า และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป



หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะดำเนินการออกหนังสือแจ้งเตือนโดยไม่ชักช้าจากวันครบกำหนดชำระ (เนื่องจากเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาทันที) และดำเนินการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไป หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังคงไม่ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว โดยมีรายละเอียดขั้นตอนการติดตามการชำระค่าเช่าดังนี้

- 1.1 กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 1 งวด ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระค่าเช่าภายใน 15 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ดำเนินการชำระค่าเช่า ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะส่งหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ส่งหนังสือแจ้งเตือนครั้งที่ 2
  - 1.2 กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 2 งวด ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระค่าเช่าค้างค้างทั้งหมด
  - 1.3 กรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผิดนัดชำระค่าเช่าจำนวน 3 งวดขึ้นไป บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้ทันที และบริษัทฯ จะพิจารณาสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่ ทั้งนี้ ตามขั้นตอนที่ได้ระบุไว้ในบทที่ 4 ข้อ 4.2 ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
2. ในกรณีที่บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ฝ่ายการเงินและธุรกิจมีหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีขั้นตอนดังนี้

#### 2.1 การติดตามการชำระเงิน

ฝ่ายการเงินและธุรกิจมีหน้าที่สอบถามการทำงานของผู้บริหารว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินรายได้ประเภทต่างๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับอย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบสอบถามและติดตามการทำงานด้วยการกำหนดให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงิน โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับผู้เช่าหรือลูกค้า (แล้วแต่กรณี) ที่จัดทำโดยฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการระบุงวดการชำระเงินอย่างชัดเจน อนึ่ง ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะสอบถามการรับชำระเงินโดยการตรวจสอบเงินที่ได้รับ เปรียบเทียบกับรายงานสรุปรายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายการบัญชีที่แสดงรายได้ต่าง ๆ ที่ได้รับมาจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยพิจารณาจากวันครบกำหนดชำระเงินของผู้เช่าหรือลูกค้าแต่ละราย ซึ่งทำให้ทราบว่าผู้เช่าหรือลูกค้ารายนั้นได้ชำระเงินตรงตามระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ เป็นต้น

#### 2.2 การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

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

### ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้นจะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้น จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง และสอดคล้องกับงบประมาณ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเห็นชอบโดยทรัสต์ โดยในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนจะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ โดยในกรณีที่บริษัทฯ ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น

ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการตรวจสอบค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบประเภทของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงประมาณรายการจ่ายที่จัดสรรไว้
2. ฝ่ายการเงินและธุรการเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบรายการที่เสนอทำเรื่องจ่ายโดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะนำส่งให้กับทรัสต์เพื่อทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

### ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ อาจกำหนดวิธีการในการชำระค่าใช้จ่ายได้ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้ ขึ้นอยู่กับการตกลงวิธีร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และทรัสต์

1. ภายหลังจากที่บริษัทฯ โดยฝ่ายการเงินและธุรการ ได้ตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ว่าเป็นค่าใช้จ่าย ที่ถูกต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงประมาณรายการจ่ายที่จัดสรรไว้ บริษัทฯ จะนำส่งรายการดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการชำระเงินให้แก่ทรัสต์เพื่อตรวจสอบรายการ หากทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายใด ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการชี้แจงพร้อมนำส่งเอกสารประกอบ (ถ้ามี) ในประเด็นต่างๆ ให้แก่ทรัสต์จนหมดข้อสงสัยแล้ว ทรัสต์จึงดำเนินการเพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
2. ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่นอกเหนือจากการประมาณการในงบประมาณประจำปี หรือเป็นค่าใช้จ่าย ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า บริษัทฯ จะดำเนินการตาม ข้อ 8.6. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายการจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายการจ่ายนอกงบประมาณประจำปี

### ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่จัดเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายการเงินและธุรการดำเนินการเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ รวมทั้ง ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติตามลำดับ
2. ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการจัดส่งงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัท แล้ว ให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี โดยทรัสต์จะแจ้งผลการพิจารณางบประมาณประจำปีกลับให้บริษัทฯ รับทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบงบประมาณประจำปีดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะดำเนินการเสนองบประมาณประจำปีดังกล่าว พร้อมความเห็นของทรัสต์ต่อคณะกรรมการบริษัท อีกครั้งเพื่อพิจารณาแก้ไขตามความเห็นของทรัสต์ หรือพิจารณายืนยันงบประมาณประจำปีฉบับเดิม โดยแจ้งผลการพิจารณากลับให้ทรัสต์รับทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากทรัสต์

หากงบประมาณประจำปีไม่สามารถประกาศใช้ได้ภายในวันแรกของรอบปีบัญชีที่จะประกาศใช้งบประมาณ ให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างสำหรับรายการแต่ละรายการที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- กรณีที่รายการดังกล่าวมีอยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติไปก่อน โดยสามารถปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการที่อยู่ภายใต้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ)
- กรณีที่รายการดังกล่าวมิได้อยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ระงับไว้ก่อนจนกว่ากระบวนการจัดทำงบประมาณจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จะต้องดำเนินการใด ๆ ให้งบประมาณแล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่บริษัทฯ เห็นว่าเหมาะสม โดยให้คำนึงถึงความเหมาะสมในการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์เป็นสำคัญ

3. งบประมาณประจำปีที่จัดส่งให้ทรัสต์นั้นจะต้องประกอบด้วยเหตุผลและคำอธิบายแนวโน้มของผลประกอบการที่คาดหวัง โดยอาจอ้างอิงจากผลดำเนินงานในอดีต (ถ้ามี) และแนวโน้มภาพรวมของธุรกิจ
4. ภายหลังจากการอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะแจ้งงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยในแต่ละเดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป

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

#### ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ)

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กรรมการผู้จัดการและฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการสรุปรายละเอียดของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ และนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดที่นำเสนอจะประกอบด้วยเนื้อหาอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
  - 1) ที่มา เหตุผล และ รายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณที่จำเป็น
  - 2) บทวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาดังกล่าว และถ้าทรัสต์เห็นว่ารายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นไปตามสัญญาที่ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

## 10.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

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

## 10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นคริสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้น ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งบริษัทกำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกอง กองบริษัทหรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองบริษัทล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นลงหุ้นเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้าย สำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานประชุม ผู้ถือหุ้นบริษัท / รายงานการจัดสรรหน่วยบริษัทเพิ่มทุน
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4) 2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ 3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี 4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี 5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

## 10.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นคริสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองบริษัทมีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นคริสต์ ดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองบริษัท
2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นบริษัทซึ่งถือหุ้นบริษัทรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยบริษัทที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองบริษัทหรือบริษัทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นบริษัทเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทแล้ว ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นบริษัทหรือได้รับแจ้งจากบริษัท
  - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่บริษัทเห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองบริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากบริษัท ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิบริษัทในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองบริษัทถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองบริษัทเห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองบริษัทเรียกประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองบริษัท ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองบริษัทในการปรึกษาหารือกับบริษัทถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

## การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่น

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

## องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาอันใดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอ ให้นำนัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

## ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้

## การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (ก) การดำเนินการประชุมให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 (สองในสาม) ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (ข) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (ก) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (ค) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (ก) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (ข) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาค่าบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย”
- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติดังกล่าวนี้ ให้เป็นที่สิ้นสุด

## วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ สถานที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

## วิธีการนับคะแนน

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

## มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การเลิกกองทรัสต์

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

#### การบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหรือบอร์ดแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

## 10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1. ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัท จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรและ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัท เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
- 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

3. เมื่อมีการอนุมัติการเข้าเป็นกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ แล้ว คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคลากรของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. คณะกรรมการบริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับมือกับข้อบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

### 10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ดีลอยท์ ฮูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 2565 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 635,000 บาท



# 11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

## โครงการปันน้ำใจให้น้องสง่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันธุ์ ภูเก็ต ร่วมกับโรงแรมศรีพันธุ์ ภูเก็ต บริหารจัดการด้านการลดปริมาณขยะจากเศษผ้าที่ใช้ภายในโรงแรมที่ไม่สามารถใช้งานได้แล้ว เช่น ผ้าขนหนู ผ้าปูเตียง รวมถึงอาหารและอุปกรณ์ที่จำเป็นส่งต่อให้กับมูลนิธิเพื่อสุนัขในซอย (Soi Dog) จังหวัดภูเก็ต และศูนย์อนุรักษ์สุนัข หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ต่อกับสุนัขและแมวจรจัดหรือพิการที่ทางมูลนิธิได้รับอุปการะเข้ามาในโครงการประมาณ 1,800 ชีวิต



## โครงการช่วยน้องแมววงให้พี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ ภูเก็ต ร่วมกับโรงแรมศรีพันธุ์ ภูเก็ต จัดกิจกรรมพร้อมเพื่อนพนักงานร่วมมอบ ของใช้ นม และอาหาร ให้กับกลุ่มนักเรียนท้องถิ่น โดยได้สนับสนุนสินค้าจากร้านค้าชุมชนด้านนอก และสนับสนุนสินค้าจากนักเรียนโรงเรียนภูเก็ตปัญญาญกุล (โรงเรียนสำหรับเด็กออกทิสติก) ที่น้อง ๆ ได้ใช้เวลาว่างให้เป็นประโยชน์ และยังเป็นการกระจายรายได้เพื่อช่วยเหลือชุมชนอีกทางหนึ่ง



## โครงการ POWER OF UNIFORM

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวาร่วมกับ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือจัดกิจกรรม POWER OF UNIFORM สนับสนุนการลดปริมาณขยะ โดยนำชุดยูนิฟอร์มและเสื้อผ้าต่างๆ ที่ไม่ใช้แล้ว ร่วมกันนำมาบริจาคภายใต้โครงการ “POWER OF UNIFORM” จัดขึ้นเพื่อสนับสนุนให้มีการจัดการขยะอย่างถูกต้อง ทั้งการคัดแยกขยะและการใช้ประโยชน์จากขยะที่ไม่ใช้แล้วเพื่อนำขยะเหล่านี้ไปแปรรูปเป็นก้อนเชื้อเพลิงสำหรับผลิตกระแสไฟฟ้า โดยมีคุณชัยพฤกษ์ ทองเปี่ยม ผู้อำนวยการศูนย์พลังงานทดแทน บริษัท เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนรับมอบ

สำหรับปริมาณขยะยูนิฟอร์มและประเภทผ้าที่นำไปมอบให้เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน มีน้ำหนักรวม 1,860 กิโลกรัม ซึ่งสามารถลดการนำไปหลุมฝังกลบได้ 1,860 กิโลกรัม แปรรูปเป็นก้อนเชื้อเพลิงได้ 1 ก้อนขนาด 1.3 ตัน และทดแทนการปลูกต้นไม้ได้ถึง 801 ต้น และลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกได้ 3.9 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ณ ศูนย์พลังงานทดแทน บริษัท เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด (มหาชน) อ.นครหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา



## 12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 12.1 การควบคุมภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนดใน เรื่อง ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัท และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท อย่างน้อยตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้เสนอให้บริษัท พิจารณาแล้ว โดยดำเนินการตรวจสอบตามลำดับความสำคัญ และระดับความเสี่ยงของแต่ละฝ่ายงานที่ได้มีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน
2. เมื่อผู้ตรวจสอบภายในดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท เสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ตรวจสอบภายในจะจัดทำรายงานการตรวจสอบภายใน โดยหากมีกรณีที่ผู้ตรวจสอบภายในพบว่าฝ่ายงานมีการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีประเด็นอื่นใดที่พบจากการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการแจ้งฝ่ายงานที่รับผิดชอบให้รับทราบประเด็นที่ตรวจพบ และชี้แจงการปฏิบัติงาน แล้วผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมคำชี้แจงจากฝ่ายงานต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
3. กรรมการอิสระจะพิจารณาความครบถ้วนและความเพียงพอของรายงานการตรวจสอบภายใน หากกรรมการอิสระพิจารณาว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นไม่ครบถ้วน หรือมีข้อมูลไม่เพียงพอ กรรมการอิสระจะแจ้งให้ผู้ตรวจสอบภายในทราบเพื่อดำเนินการอีกครั้งสำหรับประเด็นที่ยังไม่ครบถ้วน และเมื่อกรรมการอิสระพิจารณาแล้วว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นมีความครบถ้วน เพียงพอ กรรมการอิสระจะจัดส่งรายงานการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบและร่วมพิจารณาการแก้ไขหรือปรับปรุงเรื่องดังกล่าว และนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป
4. ภายหลังจากการตรวจสอบภายในเป็นเวลา 3 (สาม) เดือน ผู้ตรวจสอบภายในจะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไขหรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่าง ๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำเสนอรายงานการติดตามการแก้ไขให้กับคณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

### 12.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญเกี่ยวกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีระบบในการระบุความเสี่ยง (Identify Risk) การลดความเสี่ยง (Mitigate Risk) การติดตามผล (Monitoring Tools) การรายงานผล (Risk Reporting) และการดำเนินการตามมาตรการป้องกันความเสี่ยง โดยมอบให้แต่ละฝ่ายงานไปดำเนินการเพื่อระบุความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ และเสนอมาตรการป้องกันความเสี่ยงและลดความเสี่ยงที่เหมาะสม โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายงานต่างๆ เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการอิสระจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว และคณะกรรมการบริษัท จะให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์การดำเนินงาน ดังนี้

1. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำกระบวนการระบุความเสี่ยง โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจปกติขององค์กร ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือ ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อองค์กร หรือ บริษัท
2. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดการทรัพย์สิน และการปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องการกับบริหารจัดการองค์กร โดยฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระ หรือ คณะกรรมการบริษัทจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือในกรณีที่มีโอกาสหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท
3. เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่ คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่ นโยบายบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรภายในบริษัท ทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานของตน ทั้งนี้ โดยจะมีฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานดำเนินการติดตาม การปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป
4. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการ ความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันและลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อม ทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทาง วิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่งที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกสิ้นปี หรือเมื่อมี เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นหรือองค์กร นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงาน อาจประเมิน และทบทวนนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยง หลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง ทั้งนี้ ปัจจัยความสำคัญที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและองค์กร ที่จะพิจารณาได้แก่
  - 1.) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท / องค์กร ( Strategic Risk )
  - 2.) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ ( Operational Risk )
  - 3.) ความเสี่ยงด้านการเงิน ( Financial risk )
  - 4.) ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ( Legal and Compliance risk )

## 13. การป้องกันการจัดแย้งผลประโยชน์

### 13.1 รายงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

#### รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมิได้มีนโยบายหลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SRIPANWA แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะมีกำไรจากการซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อย่างไรก็ตามบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ SRIPANWA จะปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการทำ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการทำบริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</li> </ul> </li> </ol>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ซาญอัสสระ ธิ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) <ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM</li> </ul> </li> </ol>	

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
3. บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM")	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</li> <li>- เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM</li> </ul>
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทุน SRIPANWA</li> <li>- เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> </ul>
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัพย์สินที่ลงทุน โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> </ul>

### บุคคล / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM	SPM เป็นผู้ถือหุ้นหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	- 316.01 ล้านบาท	กองทุน SRIPANWA ได้ประโยชน์จากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้จัดการกองทุน SRIPANWA เห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทุน SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม และมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นหลักเป็นอย่างดี</li> <li>- ค่าเช่าที่กองทุน SRIPANWA ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทุน SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากราคาเช่าพัสดุภัณฑ์ อัตราค่าห้องพัสดุภัณฑ์ และผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> </ul>

นิติบุคคล/บริษัท ที่ออกจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIRM	กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าจ้าง CIRM เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	- 11.67 ล้านบาท	<p>- กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรม เป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหาร อาคาร สำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>- CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการเข้ามาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ</li> <li>• ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA</li> </ul> <p>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p>- กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น</li> </ul>

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่ออก ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SRIPANWA แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ SRIPANWA	- 11.67 ล้านบาท	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการ เป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจใน ธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV)  โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียง ได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหา ริมทรัพย์อื่น

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้เรียบร้อยแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก



## 14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

### ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,815,000,000	3,785,000,000	3,874,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	8,976,351	48,245,794	66,697,301
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	613,712,866	404,188,251	404,191,600
ลูกหนี้อื่น	-	-	153,214
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	7,159,766	8,443,321	9,726,877
ค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี	41,050	438,264	644,588
สินทรัพย์อื่น	5,976	9,622	19,409
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,444,896,009</b>	<b>4,246,325,252</b>	<b>4,355,432,989</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,705,673	3,391,691	9,495,681
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนด)	970,000,000	979,650,977	449,181,591
ชำระภายใน 1 ปี (วงเงินที่ 1			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	530,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>975,705,673</b>	<b>983,042,668</b>	<b>988,677,272</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	381,521,931	175,614,179	279,087,312
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,469,190,336</b>	<b>3,263,282,584</b>	<b>3,366,755,717</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4315	11.6936	12.0644
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2665	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	316,029,107	315,667,974	315,216,073
รายได้ดอกเบี้ย	40,863	98,252	197,008
รายได้อื่น	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>316,069,970</b>	<b>315,766,226</b>	<b>315,413,081</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	11,671,732	9,342,799	10,596,683
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,671,732	9,926,724	10,841,833
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	935,483	1,014,161	1,257,639
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,030,304	1,379,134	869,512
ดอกเบี้ยจ่าย	33,437,437	33,108,377	36,776,722
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,782,565	3,060,421	2,977,834
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	78,632,965	272,407,743	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>140,162,218</b>	<b>330,239,359</b>	<b>63,084,796</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>175,907,752</b>	<b>(14,473,133)</b>	<b>252,328,285</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	30,000,000	(89,000,000)	(104,080,000)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	-	(14,830)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>30,000,000</b>	<b>(89,000,000)</b>	<b>(104,094,830)</b>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	205,907,752	(103,473,133)	148,233,455

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
<b>กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	205,907,752	(103,473,133)	148,233,455
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	(30,015,669)
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	78,632,965	272,407,743	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	(288,157,580)	(272,404,394)	196,293,761
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	153,214	(153,214)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอาคารตัดบัญชี	1,283,555	1,283,556	1,287,071
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	1,782,108	1,945,097	2,038,840
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,384,895)	(1,738,773)	(1,913,705)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่นๆ	3,646	9,787	(16,511)
การ (ลดลง) เพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,313,983	(6,103,990)	159,930
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(30,000,000)	89,000,000	104,080,000
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	33,437,437	33,108,377	36,776,722
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>3,818,972</b>	<b>14,187,484</b>	<b>124,214,496</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย	(33,088,415)	(32,638,991)	(36,080,876)
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(10,000,000)	-	(31,562,059)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(43,088,415)	(32,638,991)	(67,642,935)
<b>เงินฝากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>(39,269,443)</b>	<b>(18,451,507)</b>	<b>56,571,561</b>
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	48,245,794	66,697,301	10,125,740
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี	8,976,351	48,245,794	66,697,301

## 15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

### 15.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### (1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>				
รายได้ค่าเช่า	316,029,107	315,667,974	361,133	0.11
รายได้ดอกเบี้ย	40,863	98,252	(57,389)	(58.41)
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>316,069,970</b>	<b>315,766,226</b>	<b>303,744</b>	<b>0.10</b>

ในปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 316.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 316.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของรายได้จากการลงทุน

#### (2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,671,732	9,342,799	2,328,933	24.93
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	11,671,732	9,926,724	1,745,008	17.58
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	935,483	1,014,161	(78,678)	(7.76)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,030,304	1,379,134	(348,830)	(25.29)
ดอกเบี้ยจ่าย	33,437,437	33,108,377	329,060	0.99
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,782,565	3,060,421	(277,856)	(9.08)
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ จากการให้เช่า	78,632,965	272,407,743	(193,774,778)	(71.13)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>140,162,218</b>	<b>330,239,359</b>	<b>(190,077,141)</b>	<b>(57.56)</b>

ในปี 2565 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 140.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 190.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.56 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 23.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 4.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.14

(3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	316,069,970	315,766,226	303,744	0.10
ค่าใช้จ่าย	140,162,218	330,239,359	(190,077,141)	(57.56)
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>175,907,752</b>	<b>(14,473,133)</b>	<b>190,380,885</b>	<b>1,315.41</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	30,000,000	(89,000,000)	119,000,000	133.71
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	0.00
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิ จากเงินลงทุน</b>	<b>30,000,000</b>	<b>(89,000,000)</b>	<b>119,000,000</b>	<b>133.71</b>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	205,907,752	(103,473,133)	309,380,885	299.00

ในปี 2565 กองทรัสต์ มีกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 175.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 190.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,315.41 และมีการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 205.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 309.38 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 299

ทั้งนี้ กองทรัสต์ มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 30 ล้านบาท

## 15.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

รายการ	วันที่ 31 ธันวาคม 2565	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	3,815,000,000	3,785,000,000	30,000,000	0.79
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	8,976,351	48,245,794	(39,269,443)	(81.39)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่า เช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	613,712,866	404,188,251	209,524,615	51.84
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า รอดำเนินการ	7,159,766	8,443,321	(1,283,555)	(15.20)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอดำเนินการ	41,050	438,264	(397,214)	(90.63)
สินทรัพย์อื่น	5,976	9,622	(3,646)	(37.89)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,444,896,009</b>	<b>4,246,325,252</b>	<b>198,570,757</b>	<b>4.68</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,444.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 198.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.68 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,815 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.79 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวน 613.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 209.52 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็น ลูกหนี้ จากการ เช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 89.04 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 351.04 ล้านบาท และรายได้ ค่าเช่าที่ ยังไม่เรียกเก็บเกิดจากการบันทึก บัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาจำนวน 173.63 ล้านบาท

## (2) หนี้สิน

รายการ	วันที่ 31 ธันวาคม 2565	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>หนี้สิน</b>				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,705,673	3,391,691	2,313,982	68.23
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	970,000,000	979,650,977	(9,650,977)	(0.99)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>975,705,673</b>	<b>983,042,668</b>	<b>(7,336,995)</b>	<b>(0.75)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีหนี้สิน รวมจำนวน 975.71 ล้านบาท ลดลงจำนวน 7.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.75 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 5.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.58 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2566
- ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 970.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.42 ของหนี้สินรวมซึ่งเกิดจากจากกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

## (3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	วันที่ 31 ธันวาคม 2565	วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	381,521,931	175,614,179	205,907,752	117.25
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,469,190,336</b>	<b>3,263,282,584</b>	<b>205,907,752</b>	<b>6.31</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.4315	11.6936	0.74	6.31

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ มีทรัพย์สินสุทธิ จำนวน 3,469.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 205.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.31 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6936

### 15.3 อัตราส่วนทางการเงิน

#### (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหำกำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 65.15

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	65.15	(32.77)

#### (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 4.63

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	4.63	(2.44)

#### (3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 109.14

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	109.14	133.39

#### (4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตรา ส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2565	ณ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	21.82	23.08
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	4.60	48.07

**หมายเหตุ:** การคำนวณ Funded Debt to EBITDA คำนวณจากกำไรขาดทุนสุทธิก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายภาษี ค่าเสื่อมราคา บวกกลับด้วยค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่มีได้เป็นเงินสดจริง ในขณะที่ปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (14.47) ล้านบาท โดยมีรายการที่ไม่ปกติคือค่าเช่าปี 2563 ที่งดเว้นให้กับผู้เช่าหลัก

## 16. ความเห็นทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

31 มีนาคม 2566

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระวิฑ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ กัทรวิกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์



## 17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>ตามข้อมูลที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.15 เรื่อง การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ และรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์แสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ด้วยราคายุติธรรมจำนวน 3,815 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.83 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์อ้างอิงราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาภายนอก โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและสมมติฐานที่สำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินราคาภายนอก เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญในการใช้วัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์กับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก</li> <li>- สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้ประเมินราคาภายนอกและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาภายนอกของผู้สอบบัญชี</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (โดยไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา ว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงิน ที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้ เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือ หยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อภาคการณได้ อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

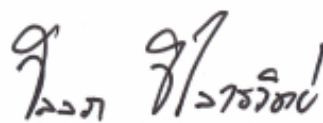
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการองค์กร

- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมที่มีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่า งบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

## งบแสดงฐานะการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2565	2564
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	3,815,000,000	3,785,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	8,976,351	48,245,794
ลูกหนี้จากการให้เช่า	8	613,712,866	404,188,251
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	6	7,159,766	8,443,321
ค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี	7	41,050	438,264
สินทรัพย์อื่น		5,976	9,622
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,444,896,009</b>	<b>4,246,325,252</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		5,705,673	3,391,691
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	9	970,000,000	979,650,977
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>975,705,673</b>	<b>983,042,668</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,469,190,336</b>	<b>3,263,282,584</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
หน่วยทรัสต์จดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	10	381,521,931	175,614,179
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(10,053,620)	(10,053,620)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,469,190,336</b>	<b>3,263,282,584</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.4315	11.6936
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		279,064,000	279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ประเภทเงินลงทุน	2565		2564		หน่วย : บาท
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>					<b>ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)</b>
โครงการ โรงแรมศรีพันวา (SPM1 และ SPM2) ที่ตั้ง: ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	3,452,969,987	3,390,000,000	3,452,969,987	3,384,000,000	89.41
โครงการ โรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน (SMP3) ที่ตั้ง: ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	530,000,000	425,000,000	530,000,000	401,000,000	10.59
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</b>	<b>3,982,969,987</b>	<b>3,815,000,000</b>	<b>3,982,969,987</b>	<b>3,785,000,000</b>	<b>100.00</b>
<b>รวมเงินลงทุน</b>	<b>3,982,969,987</b>	<b>3,815,000,000</b>	<b>3,982,969,987</b>	<b>3,785,000,000</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2565	2564
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่า	8	316,029,107	315,667,974
รายได้ดอกเบี้ย		40,863	98,252
<b>รวมรายได้</b>		<b>316,069,970</b>	<b>315,766,226</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	8 และ 11	11,671,732	9,342,799
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	8 และ 11	11,671,732	9,926,724
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	935,483	1,014,161
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,030,304	1,379,134
ดอกเบี้ยจ่าย		33,437,437	33,108,377
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,782,565	3,060,421
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	8	78,632,965	272,407,743
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>140,162,218</b>	<b>330,239,359</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>175,907,752</b>	<b>(14,473,133)</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	30,000,000	(89,000,000)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>30,000,000</b>	<b>(89,000,000)</b>
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>205,907,752</b>	<b>(103,473,133)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2565	2564
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ		175,907,752	(14,473,133)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	30,000,000	(89,000,000)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>		<b>205,907,752</b>	<b>(103,473,133)</b>
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		3,263,282,584	3,366,755,717
<b>สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี</b>		<b>3,469,190,336</b>	<b>3,263,282,584</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2565	2564
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		205,907,752	(103,473,133)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า	8	78,632,965	272,407,743
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า		(288,157,580)	(272,404,394)
การลดลงในลูกหนี้อื่น		-	153,214
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี		1,283,555	1,283,556
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี		1,782,109	1,945,097
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี		(1,384,895)	(1,738,773)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		3,646	9,787
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		2,313,983	(6,103,990)
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(30,000,000)	89,000,000
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		33,437,437	33,108,377
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		3,818,972	14,187,484
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย		(33,088,415)	(32,638,991)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(10,000,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(43,088,415)	(32,638,991)
<b>เงินฝากสถาบันการเงินลดลงสุทธิ</b>			
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี		(39,269,443)	(18,451,507)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี		48,245,794	66,697,301
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี		8,976,351	48,245,794

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

## 1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

1.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ซาอูอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

## 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ทำให้เกิดการชะลอตัวของธุรกิจการท่องเที่ยวและมีผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าโรงแรมของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM” หรือ “ผู้เช่า”) โดยกองทรัสต์ได้อนุมัติการงดเว้นการรับชำระค่าเช่าให้กับ SPM และรับรู้ผลกระทบจากการงดเว้นค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 78.63 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: 272.41 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 8.1) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- 2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

## 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญสรุปดังนี้

### 3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

#### 3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการใน กองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน งดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาภายนอกที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อสินทรัพย์และจัดให้มีการสอบทาน การประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

### 3.1.2 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

## 3.2 เครื่องมือทางการเงิน

### 3.2.1 การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 3.2.2 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินนี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

### 3.2.3 การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อเข้าเงื่อนไขดังนี้

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

### 3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

### 3.5 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าประกอบด้วยลูกหนี้แสดงมูลค่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลังจากหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) และรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บซึ่งเป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีระหว่างลูกหนี้ที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญา และรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง โดยรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บจนกระทั่งสัญญาเช่าสิ้นสุด

กองทรัสต์บันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 3.6 ค่าใช้จ่ายขรอดตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายขรอดตัดบัญชีเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง

### 3.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 3.8 สัญญาเช่า

กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์เข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าในฐานะผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยสัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์ถือเป็นสัญญาดำเนินงาน เงินที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามอัตราที่ระบุในสัญญา

### 3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า
- รายได้ดอกเบี้ย

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษี รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขโดยเฉพาะดังต่อไปนี้

### 3.9.1 รายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

### 3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

### 3.10 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

### 3.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน

### 3.12 บัญชีปรับสมดุล

การขายหรือการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมที่ยังไม่แบ่งปันต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งล่าสุดก่อนการขายหรือการรับซื้อคืน ณ ราคาขายของวันที่เกิดรายการจะถูกบันทึกเป็นบัญชีปรับสมดุล

### 3.13 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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



- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกองทรัสต์สามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้น หรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

### 3.14 รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อ กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 3.15 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

#### 3.15.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

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

#### 3.15.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป แสดงได้ดังนี้

#### การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

#### 4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2565	2564
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	3,785,000	3,874,000
หัก กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	30,000	(89,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	3,815,000	3,785,000

กองทรัสต์แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาภายนอกซึ่งใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพัก อัตราการเติบโต อัตราคิดลดและประมาณกระแสเงินสดจากรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับการประเมินราคาใหม่ครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาภายนอกในเดือนกันยายน 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,575 ล้านบาท และ 1,570 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 9)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้	
	2565	2564
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Villa (ร้อยละ)	40	40
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Pool Suite (ร้อยละ)	60	48
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Penthouse (ร้อยละ)	50	56
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยบ้านพักตากอากาศ (ร้อยละ)	40	40
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8	9
อัตราค่าห้องพัก (บาทต่อห้องต่อคืน)	10,380 - 64,000	6,700 - 64,000
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	5	4

## 5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

สถาบันการเงิน	2565		2564	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	8,771	0.13	18,052	0.13
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	204	0.10	193	0.10
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1	0.15	30,001	0.15
	<u>8,976</u>		<u>48,246</u>	

## 6. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2565	2564
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าต้นปี	8,443	9,727
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(1,283)	(1,284)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าปลายปี	<u>7,160</u>	<u>8,443</u>

7. ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2565	2564
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชีต้นปี	438	645
บวก เพิ่มระหว่างปี	1,385	1,738
หัก ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(1,782)	(1,945)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชีปลายปี	41	438

8. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

8.1 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2565	2564
ลูกหนี้จากการให้เช่า บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นวงลงทุน	613,713	404,188
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	1,985	772
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์	1,985	820

ลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2565	2564
ลูกหนี้จากการให้เช่า (ตามที่ระบุในสัญญา)	440,078	244,590
รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ *	173,635	159,598
รวม	613,713	404,188

\* รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บเป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีของลูกหนี้จากที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญาและรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง โดยรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บตั้งแต่นั้นเป็นต้นไปจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	2565	2564
ลูกหนี้จากการให้เช่า		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	89,217	89,217
เกินกำหนดชำระหลังการขยายระยะเวลา		
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	66,912	66,912
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	41,422	8,383
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	31,863	61,479
มากกว่า 12 เดือน	210,664	18,599
รวม	440,078	244,590

ในระหว่างปี 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ (“CIRM”) และทรัสต์ได้พิจารณาอนุมัติการงดเว้นรับชำระค่าเช่าและการเลื่อนรับชำระค่าเช่าให้กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- อนุมัติให้งดเว้นรับชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 สำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 ซึ่งกองทรัสต์รับรู้ผลกระทบจากการงดเว้นค่าเช่าจำนวน 272.41 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- อนุมัติให้เลื่อนรับชำระค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 สำหรับโครงการ SPM2 จำนวน 88.32 ล้านบาท โดยการชำระค่าเช่าคงเหลือนั้นจะเป็นไปตามข้อตกลงการจ่ายชำระระหว่างกองทรัสต์และ SPM ซึ่งแสดงรวมอยู่ในตารางลูกหนี้จากการให้เช่าจำแนกตามอายุลูกหนี้ข้างต้น

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 SPM ได้ยื่นหนังสือให้แก่ CIRM เพื่อขอให้กองทรัสต์พิจารณา การ  
งดเว้นรับชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดรับชำระค่าเช่า ดังนี้

- การงดเว้นรับชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 สำหรับค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564 ถึง  
เดือนธันวาคม 2564 และโครงการ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564  
จำนวน 89.53 ล้านบาท และจำนวน 1.98 ล้านบาท ตามลำดับ
- การขอเลื่อนกำหนดรับชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 2 สำหรับค่าเช่าของเดือนสิงหาคม  
2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 และโครงการ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนกันยายน 2564 ถึง  
เดือนธันวาคม 2564 จำนวน 50.13 ล้านบาท และจำนวน 14.19 ล้านบาท ตามลำดับ

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 CIRM ได้ยื่นหนังสือให้ความเห็นต่อทรัสต์เพื่อขอให้พิจารณา  
การงดเว้นรับชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดรับชำระค่าเช่า ดังนี้

- การงดเว้นรับชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 สำหรับค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ 2565 และ  
โครงการ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565  
จำนวน 20.09 ล้านบาท และจำนวน 7.26 ล้านบาท ตามลำดับ
- การขอเลื่อนกำหนดรับชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 สำหรับค่าเช่าของเดือนมกราคม  
2565 และเดือนมีนาคม 2565, โครงการ SPM 2 สำหรับค่าเช่าของเดือนมกราคม 2565 ถึง  
เดือนกุมภาพันธ์ 2565 และโครงการ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนมีนาคม 2565  
จำนวน 31.06 ล้านบาท, จำนวน 22.50 ล้านบาท และจำนวน 1.98 ล้านบาท ตามลำดับ

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2) ที่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี  
สิ้นสุดสัญญาเช่าในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้น  
SPM จะต้องชำระค่าเช่าค้างจ่ายทั้งหมดสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2565  
ประมาณ 190.62 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ภายในเดือนกันยายน 2565 ซึ่งค่าเช่าจำนวนดังกล่าว  
ได้รวมค่าเช่าค้างจ่ายของโครงการ SPM 2 ที่ทาง SPM ขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับเดือน  
สิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 50.13 ล้านบาท ตามหนังสือลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์  
2565 และค่าเช่าสำหรับเดือนมกราคม 2565 และเดือนกุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 22.50 ล้านบาท  
ตามหนังสือลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 และค่าเช่าดังกล่าวแสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้จาก  
การให้เช่าในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 CIRM และทรัสต์ได้ข้อสรุปเกี่ยวกับการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่าและงดเว้นค่าเช่า ดังนี้

- อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 และ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนมีนาคม 2565 จำนวน 10.96 ล้านบาท และจำนวน 1.98 ล้านบาท ตามลำดับ และพิจารณาขยายระยะเวลากำหนดชำระจากเดิมภายใน 45 วัน เป็น 90 วัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้รับชำระบางส่วนเป็นจำนวน 5.93 ล้านบาท

- อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 2 สำหรับค่าเช่าของเดือนมีนาคม 2565 และสำหรับโครงการ SPM 3 ของเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 6.14 ล้านบาท และจำนวน 16.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำหนดให้ชำระภายในเดือนกันยายน 2565

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้รับชำระเต็มจำนวนแล้วเป็นจำนวน 22.31 ล้านบาท

- อนุมัติงดเว้นค่าเช่าของโครงการ SPM 1 สำหรับค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 และค่าเช่าของเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 และโครงการ SPM 3 สำหรับค่าเช่าเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 89.53 ล้านบาท, จำนวน 40.19 ล้านบาท และจำนวน 7.26 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- จะอนุมัติงดเว้นรับชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 42.33 ล้านบาท เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์เงินกู้จำนวน 450.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2565 กับสถาบันการเงินได้ และกองทรัสต์จะต้องสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการตามที่กำหนดในสัญญาได้

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2565 สถาบันการเงินได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้จำนวน 450.00 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2565 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2566 โดยกองทรัสต์ได้ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 10.00 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2565 และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 440.00 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2566 พร้อมชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 สถาบันการเงินได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือจำนวน 440.00 ล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้กองทรัสต์จะต้องผ่อนชำระเงินต้นจำนวน 44.00 ล้านบาท เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 ตามที่ระบุในสัญญาและกำหนดให้ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2566 รวมถึงชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 9)

- จะอนุมัติวงเงินรับชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อกองทรัสต์ได้รับหนังสือรับรองจากบริษัท ซาญอัสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของ SPM ว่าจะให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าเช่าที่ได้รับการเลื่อนและผ่อนชำระในส่วนที่ขาดในแต่ละปีแก่ SPM

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ออกหนังสือลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินสำหรับค่าเช่าที่ได้รับการเลื่อนและผ่อนชำระในส่วนที่ขาดในแต่ละปีแก่ SPM โดยมีผลให้กองทรัสต์อนุมัติวงเงินการรับชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 สำหรับค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564 ถึงค่าเช่าบางส่วนในเดือนมกราคม 2565 จำนวน 94.65 ล้านบาท ตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งกองทรัสต์รับรู้ผลกระทบจากการงดเว้นการรับชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 78.63 ล้านบาท (ประกอบด้วยตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท ตามที่ระบุในสัญญา และหักรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บจำนวน 16.02 ล้านบาท) ในงบแสดงฐานะการเงิน และรับรู้ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 78.63 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่า		
เดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนธันวาคม 2563	-	176,854
เดือนมกราคมถึงเดือนมิถุนายน 2564	-	95,554
เดือนสิงหาคมถึงเดือนธันวาคม 2564	74,578	-
บางส่วนในเดือนมกราคม 2565	4,055	-
รวม	78,633	272,408



และเนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (โครงการ SPM 2) ได้สิ้นสุดสัญญาเช่าเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ซึ่ง SPM ได้แสดงความประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 3 ปี โดยจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 นอกจากนี้ SPM ได้เสนอให้กองทรัสต์นำเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวและการให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าค้ำประกันทั้งหมดสำหรับโครงการ SPM 2 โดยจะทยอยชำระในช่วงระยะเวลาที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไป ซึ่ง CIRM จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาข้อเสนอดังกล่าวต่อไป

## 8.2 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2565	2564	หน่วย : พันบาท
				นโยบาย
				การกำหนดราคา
<b>รายได้ค่าเช่า</b>				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของ ผู้ถือหุ้นลงทุน	316,029	315,668	ค่าเช่าตามสัญญา
<b>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</b>				
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการ กองทรัสต์	11,672	9,343	ดูหมายเหตุข้อ 11
<b>ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</b>				
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทริสตีและ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทรัสต์	11,672	9,927	ดูหมายเหตุข้อ 11

## 9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

2565				
วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืม	วันที่ครบ กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	เงื่อนไข ทางการเงิน
16 ธันวาคม 2559	เดือนกันยายน 2566	MLR	440,000	มี
21 ธันวาคม 2561	เดือนธันวาคม 2566	MLR - 1.80	530,000	มี
			970,000	
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			(970,000)	
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			-	

2564				
วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืม	วันที่ครบ กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	เงื่อนไข ทางการเงิน
16 ธันวาคม 2559	เดือนธันวาคม 2565	MLR - 2.10	450,000	มี
21 ธันวาคม 2561	เดือนธันวาคม 2566	MLR - 1.80	530,000	มี
			980,000	
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชี			(349)	
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			(979,651)	
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			-	

สัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นมีกำหนดการชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จดจำนองเป็นหลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 4)

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2565 สถาบันการเงินได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้จำนวน 450.00 ล้านบาท จากเดิมครบกำหนดชำระในเดือนธันวาคม 2565 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนมกราคม 2566 โดยกองทรัสต์ได้ชำระเงินกู้ยืมจำนวน 10.00 ล้านบาทในเดือนธันวาคม 2565 และจะชำระส่วนที่เหลือจำนวน 440.00 ล้านบาทในเดือนมกราคม 2566 พร้อมชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 สถาบันการเงิน ได้อนุมัติการขยายเวลาการชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือ จำนวน 440.00 ล้านบาทที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม 2566 เป็นครบกำหนดชำระในเดือนกันยายน 2566 โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้กองทรัสต์จะต้องผ่อนชำระเงินต้นจำนวน 44.00 ล้านบาท เป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 ตามที่ระบุในสัญญาและกำหนดให้ชำระส่วนที่เหลือ ทั้งหมดภายในเดือนกันยายน 2566 รวมถึงชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนด้วยอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุใน สัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระในเดือน กันยายน 2566 และเดือนธันวาคม 2566 ตามลำดับ เป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระ ภายใน 1 ปีด้วยจำนวนเงินที่หักค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชีแล้วจำนวน 970.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระในเดือน ธันวาคม 2565 เป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีด้วยจำนวนเงินที่หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชีแล้วจำนวน 449.65 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วน สินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) การดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อทรัพย์สินรวม (Loan to Total Assets) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ซึ่งคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2565 ตามที่กำหนดในสัญญาได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ซึ่งคำนวณจากงบการเงินประจำปี 2564 ตามที่กำหนดในสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 กองทรัสต์ได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงิน กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมสำหรับการผ่อนผันที่กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามที่ระบุในหนังสือดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงจัดประเภทเงินกู้ยืมจำนวน 530.00 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

## 10. กำไรสะสม

รายการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2565	2564
กำไรสะสมต้นปี	175,614	279,087
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	205,908	(103,473)
กำไรสะสมปลายปี	<u>381,522</u>	<u>175,614</u>

## 11. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) จำนวนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์สำหรับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (2) จำนวนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น (3) จำนวนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

## 12. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยรายได้หลักของกองทรัสต์คือรายได้ค่าเช่าที่มีการรับรู้ตลอดช่วงเวลา

กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

### 13. สัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564
<u>รับชำระภายใน</u>		
ภายใน 1 ปี	318	318
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,400	1,351
เกินกว่า 5 ปี	408	775

### 14. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

### 15. เครื่องมือทางการเงิน

#### 15.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วยเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้จากการให้เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### *ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ*

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า เนื่องจากสินเชื่อของกองทรัสต์มีการกระจุกตัว โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันเนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้เช่าที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของลูกหนี้จากการให้เช่า

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติการงดเว้นการรับชำระค่าเช่าให้กับลูกหนี้จากการให้เช่า และรับรู้ผลกระทบจากการงดเว้นค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 78.63 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 272.41 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 8.1) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

#### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย สรุปได้ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ปรับขึ้นลง		
	(พันบาท)	ตามราคาดลาด	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	8,975	8,976	0.10 ถึง 0.15
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	970,000	970,000	MLR ลบอัตราที่กำหนด
จากสถาบันการเงิน				ในสัญญาเงินกู้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ปรับขึ้นลง		
	(พันบาท)	ตามราคาดลาด	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	30,001	18,245	48,246	0.10 ถึง 0.15
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	979,651	979,651	MLR ลบอัตราที่กำหนด
จากสถาบันการเงิน				ในสัญญาเงินกู้

### การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กองทรัสต์ใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.50 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้จัดการกองทรัสต์ และแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น / ต่ำลงร้อยละ 0.50 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกองทรัสต์จะทำให้กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จะเพิ่มขึ้น / ลดลงจำนวน 4.85 ล้านบาท (2564: เพิ่มขึ้น / ลดลง 4.90 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ คงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### 15.2 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์ ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)		ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมิน มูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม สามารถสังเกต ได้ที่มีนัยสำคัญ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	3,815.00	3,785.00	ระดับ 3	ประมาณการกระแส เงินสดคิดลด โดยใช้วิธี รายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาภายนอก	ประมาณการ กระแสเงินสด และอัตราคิดลด

## 16. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
  - 3) การหักด้วยรายการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
  - 4) การหักด้วยการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ตามนโยบายการกู้ยืมเงินหรือวงเงินที่กำหนดไว้
  - 5) การหักด้วยผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
  - 6) การหักด้วยผลต่างของค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและค่าใช้จ่าย / ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา
  - 7) การหักด้วยรายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้



- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (4) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น
- (5) ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

#### 17. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ชาญอสิระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“SRIPANWA”) ครั้งที่ 1/2566 ต่อไป

- (1) อนุมัติให้เพิ่มหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 200.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,000.00 ล้านบาท ซึ่งราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายนั้นจะกำหนดโดยอ้างอิงจากภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขาย อัตราผลตอบแทน อัตราดอกเบี้ย และอื่น ๆ โดยวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมขึ้นเพื่อชำระคืนเงินกู้จำนวน 970.00 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 9) และรวมถึงดอกเบี้ยที่มีภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (2) อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000.00 ล้านบาท ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับเงินจากการออกและเสนอหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามที่กล่าวในข้อ 1 ไม่เพียงพอต่อการนำไปชำระคืนเงินกู้จำนวน 970.00 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 9) และรวมถึงดอกเบี้ยที่มีภาระผูกพันของกองทรัสต์

ต่อมาเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท CIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ครั้งที่ 2/2566 ได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2566 ในเรื่องการอนุมัติให้เพิ่มหน่วยทรัสต์จดทะเบียนจำนวนไม่เกิน 200.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,000.00 ล้านบาท ตามที่กล่าวข้างต้นในข้อ (1) และเป็นผลให้ยกเลิกการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 9 มีนาคม 2566

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 มิได้ยกเลิกมติในเรื่อง การอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ ตามที่กล่าวข้างต้นในข้อ (2) เนื่องจากคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้มีการดำเนินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ต่อไป โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ยที่มีภาระผูกพันของกองทรัสต์

#### 18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566



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

ติดต่อ 02-308-2022 หรือ [WWW.CIREIT.COM](http://WWW.CIREIT.COM)