

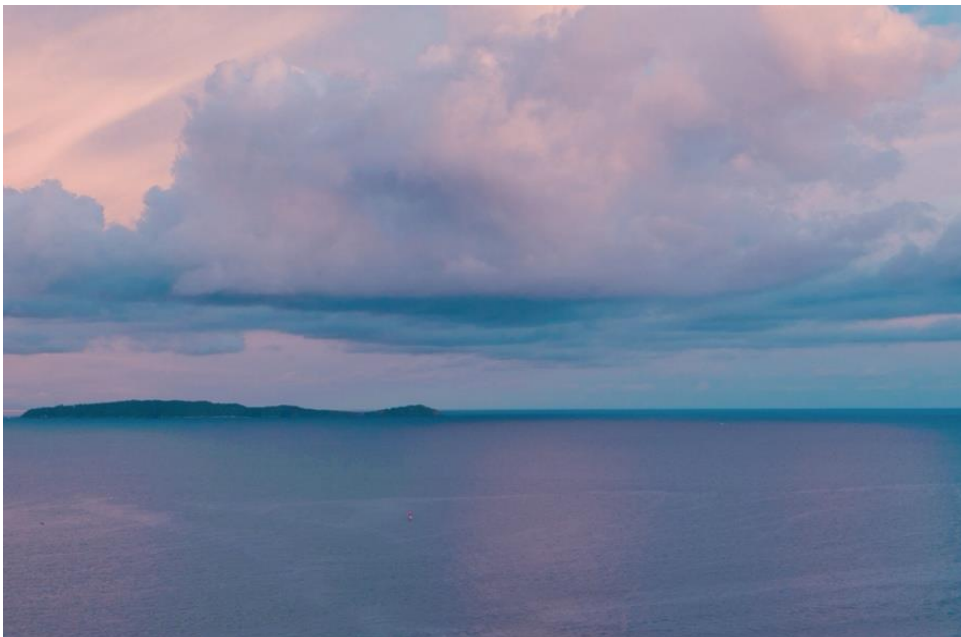
ศรีพัชร์

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัชร์

รายงานประจำปี 2566
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
ANNUAL REPORT 2023

สารบัญ

	หน้า
สารจากประธานกรรมการ	2
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	7
ข้อมูลทั่วไป	14
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	15
ภาพรวมของตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยว ในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี	95
ปัจจัยความเสี่ยง	113
ข้อพิพาททางกฎหมาย	125
ข้อมูลสำคัญอื่น	125
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	126
โครงสร้างการจัดการ	129
การกำกับดูแลกองทรัสต์	163
ความรับผิดชอบต่อสังคม	196
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	198
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	201
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	206
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	210
ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	215
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	216



สารจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ในปี 2566 ภายหลังจากสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 ได้คลี่คลายลง เศรษฐกิจและภาพรวมธุรกิจโรงแรมเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว และเติบโตที่ดีขึ้น ปัจจัยขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจเริ่มกลับมาเดินหน้าอีกครั้ง ภาคธุรกิจและกิจกรรมต่างๆทั้งในประเทศไทยและประเทศในภูมิภาคต่างๆทั่วโลก มีแนวโน้มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นเป็นลำดับ ทำให้ธุรกิจต่าง ๆ สามารถกลับมาดำเนินการได้ตามปกติมากขึ้นภายหลังจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก และจากการเปิดประเทศของประเทศไทยโดยเฉพาะธุรกิจการท่องเที่ยวและการเดินทางทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นมาก

ทำให้บริษัทฯ ภาพรวมธุรกิจโรงแรมด้านรายได้และกำไรกลับมาเติบโตอีกครั้งในปีนี้อีกทั้งรัฐบาลได้กำหนดให้นโยบายด้านการท่องเที่ยวเป็นนโยบายและแนวทางในการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเข้าไทย (Visa Exemption) การจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวที่เป็นไปตามกระแสความนิยมในช่วงเทศกาล การส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง การจัดงานเทศกาลสงกรานต์ปีเก่าต้อนรับปีใหม่ในพื้นที่ 10 จังหวัดทั่วประเทศ สร้างความรับรู้วิถีไทย ส่งเสริม Soft Power เพิ่มปริมาณนักท่องเที่ยว รวมทั้ง เสริมสร้างภาพลักษณ์และศักยภาพการเป็นเมืองท่องเที่ยวของประเทศไทย สร้างเงินสะพัดจากการท่องเที่ยวมูลค่ามหาศาล โดยในปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมตลอดทั้งปี ทะลุ 28 ล้านคน มีรายได้จากการท่องเที่ยวต่างชาติ 1.2 ล้านล้านบาท และมีรายได้รวมจากการท่องเที่ยวในช่วงปีใหม่ถึง 54,400 ล้านบาท

จากผลประกอบการช่วงปีที่ผ่านมาสะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จที่ดีขึ้นจากปีก่อนๆที่อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและการโรงแรมต้องเผชิญกับสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 นี้ บริษัทฯ ยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ เช่น การชะลอตัวของเศรษฐกิจในหลายประเทศหลักทั่วโลก สถานการณ์สงครามรัสเซีย - ยูเครน ที่ยังคงยืดเยื้อ ภาวะเงินเฟ้อ ราคาน้ำมันที่ไม่คงที่ และต้นทุนทางธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ พร้อมที่จะฟันฝ่าอุปสรรคต่างๆ เพื่อให้ผลการดำเนินงานในปีต่อไปดีขึ้น และรายได้กลับไปสู่สภาวะก่อนสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 โดยมีการปรับตัวและใช้กลยุทธ์ต่างๆเพื่อให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถสร้างผลกำไรให้ได้ตามเป้าหมายที่ตั้งไว้

สุดท้ายนี้ ผมในนามของประธานกรรมการบริษัทฯ รวมทั้งผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน ผมขอขอบคุณสำหรับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากท่านผู้ถือหุ้นทุกท่าน ผมและทีมงานมีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีและเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกท่านครับ



(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานกรรมการ

ศรี ปณพ

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพญา





ศรีพัชร์

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัชร์





ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
(SRIPANWA)

ส่วนที่ 1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา						
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust						
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA	ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาวนูอิสสระ รัท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")				
ชื่อทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ใต้ยศ สอบบัญชี จำกัด				
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559						
Market Cap	1,367,410,000	ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	4.90 บาท	จำนวนหน่วย	279,064,000		
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,494,262,778	NAV ต่อหน่วย	12.5213	ทุนจดทะเบียน	3,097.72 ล้านบาท	Par ต่อหน่วย	11.1004 บาท
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	6 ธันวาคม 2559	P/NAV	0.39				

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนทางตรง 100%

ลงทุนทางอ้อม 0%

ร้อยละ 100 เป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold)



ประเภททรัพย์สิน

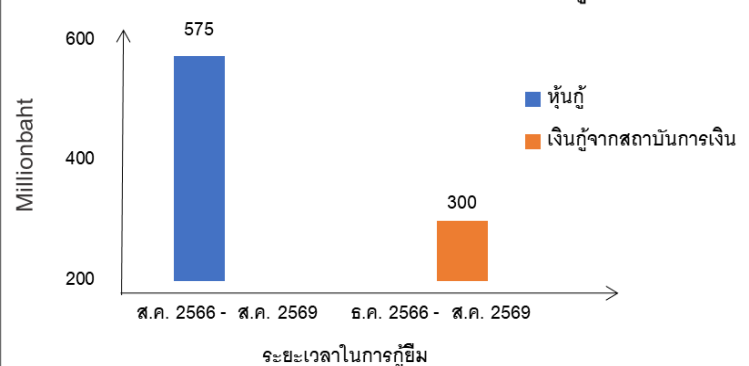
โรงแรม 100%



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	4,372,370,420	กำไรขาดทุนสะสม	406,594,373
หนี้สินรวม	878,107,642	สัดส่วนการกู้ยืม	20.00%
ส่วนทุน	3,494,262,778	Credit rating	N/A

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	2,241	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,145	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	419	บริษัท เน็กซ์ส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม



ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2. บริษัท ชาญอิตสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,000,000	5.73
4. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
5. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,666,800	2.75

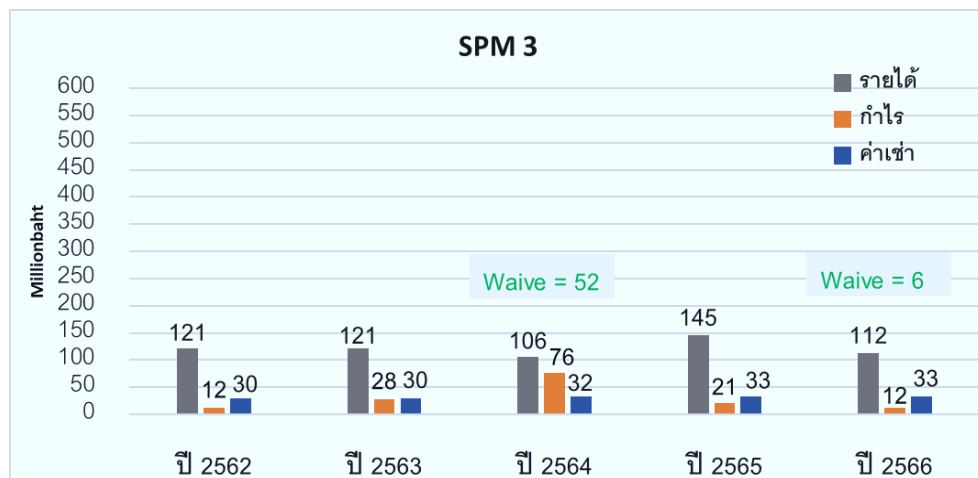
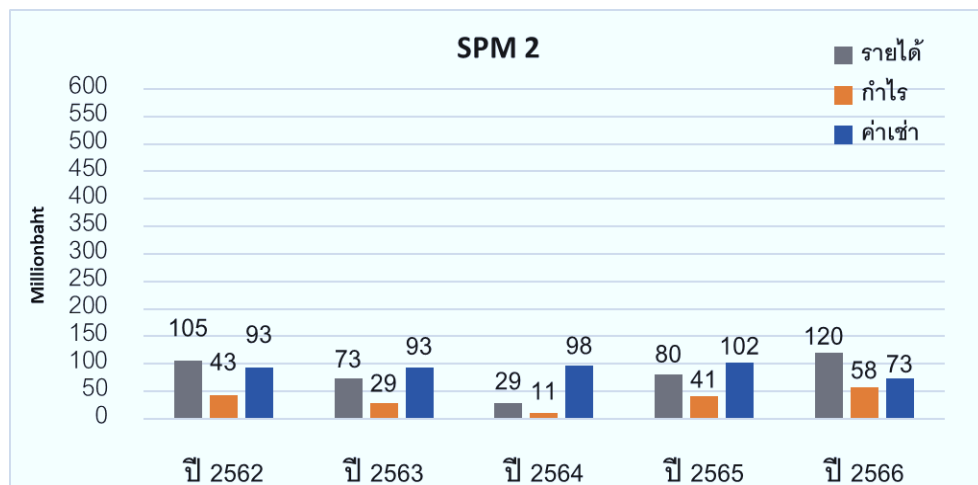
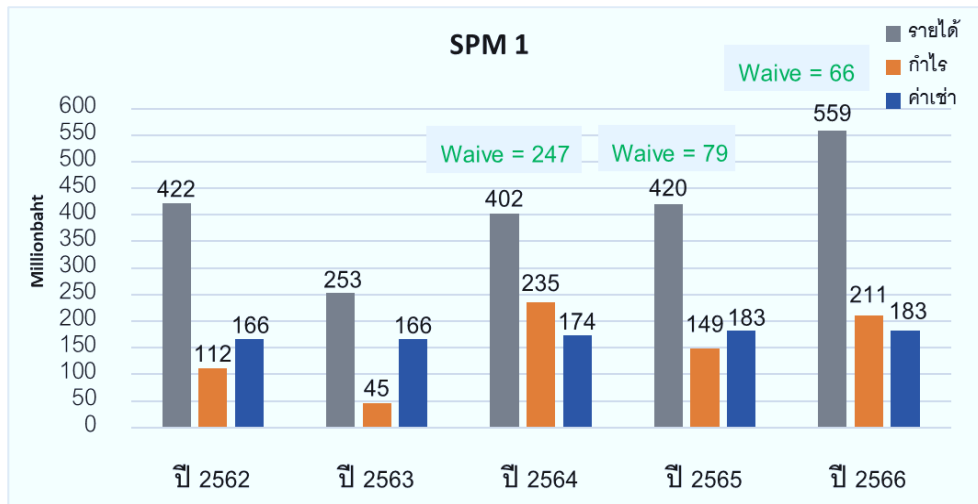
ขอจำกัดหุ้นต่างดาว	49%
การถือครองหุ้นต่างดาวปัจจุบัน	0.33%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

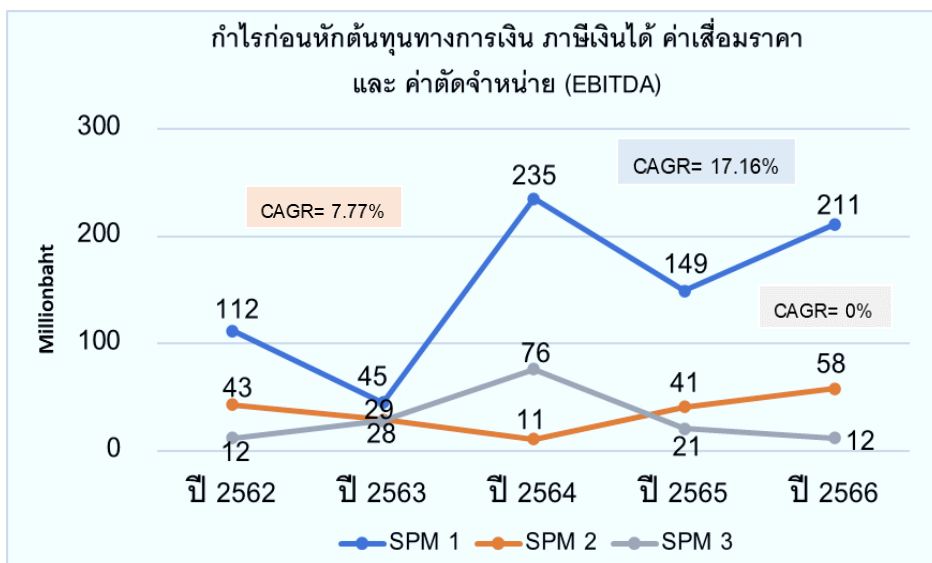
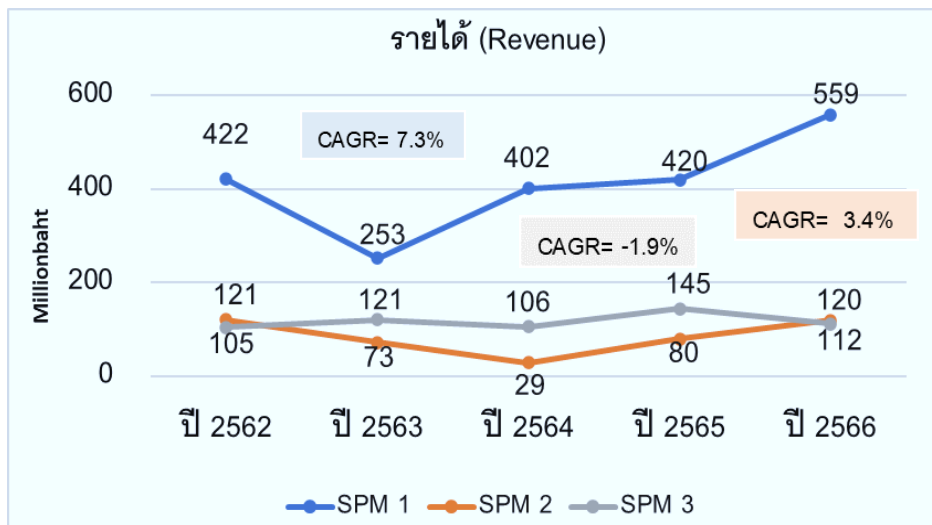
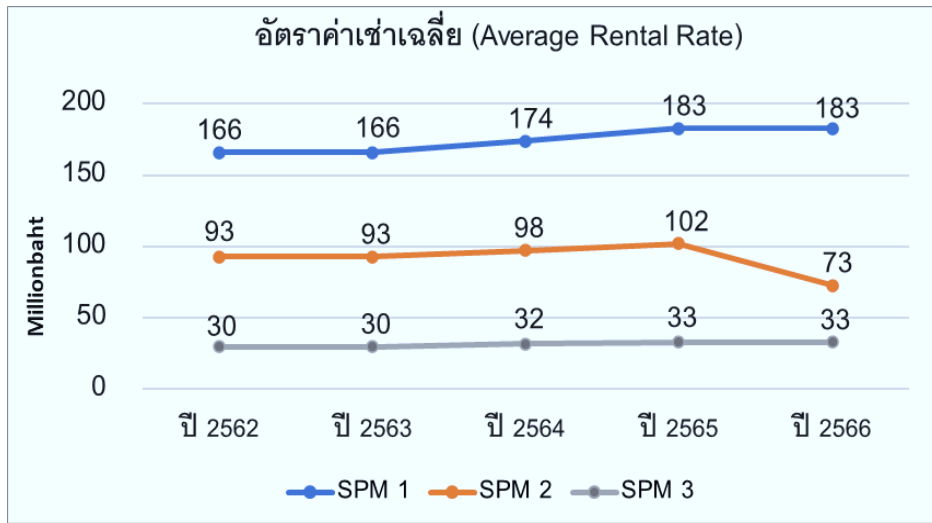
	2562	2563	2564	2565	2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้	0.5000	-	-	-	0.3584	2.3623
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย) จากส่วนของการประกันรายได้	-	-	-	-	-	-
เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	-	-	-	-	-	0.2117

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักรายการสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566 จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 95.30 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่า 1 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

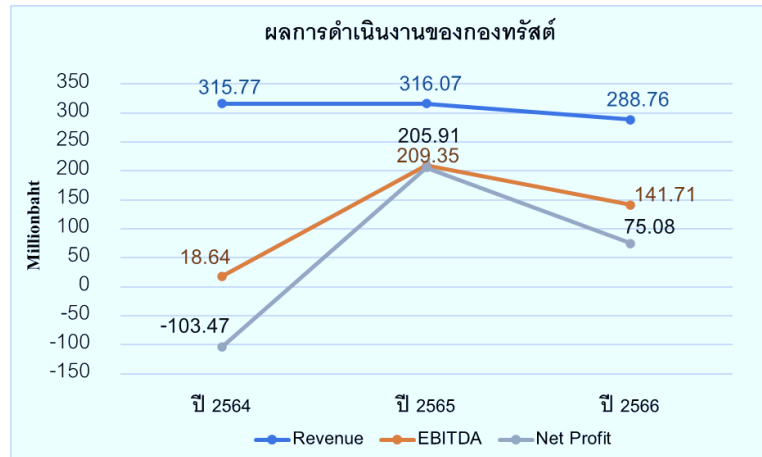
รายละเอียดของคู่สัญญาเช่าที่ทำสัญญาเช่า



ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลัง			
	Q4/2566	2566	2565	2564
Revenue (M.TH.B)	53.26	269.63	316.03	315.67
Other Income (M.TH.B)	15.74	19.13	0.04	0.10
Total Revenue (M.TH.B)	69.00	288.76	316.07	315.77
Subsidies (M.TH.B)	-	-	-	-
EBITDA (M.TH.B)	59.85	141.71	209.35	18.64
Net Profit (M.TH.B)	44.34	75.08	205.91	(103.47)
EPU (THB)	0.1588	0.7378	0.7378	(0.3707)
DPU (THB)	0	0	0	0
Capital Reduction	-	-	-	-
Debt/Net Asset Value	0.25	0.25	0.28	0.30
Interest Cost (%)	22.48	19.61	10.58	10.49
Operating Cash Flow (M.TH.B)	3.70	282.65	3.82	14.19
Investing Cash Flow	-	-	-	-
Financing Cash Flow (M.TH.B)	(76.73)	(202.63)	(43.09)	(32.64)
Net Cash Flow (M.TH.B)	(80.43)	80.01	(39.27)	(18.45)
NAV (THB)	12.5213	12.5213	12.4315	11.6936
P/NAV (Times)	0.39	0.39	0.62	0.59
Dividend Yield (%) กรณีมีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-	-
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	0.00	-	-
Market Cap (M.TH.B)	1,367.41	1,367.41	2,148.79	1,911.59
Closing Price (THB)	4.90	4.90	7.70	6.85

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุน

ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 85.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 90.83 ล้านบาท คิดเป็น 51.63% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 75.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 130.83 ล้านบาท คิดเป็น 63.54% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,494.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 25.07 ล้านบาท คิดเป็น 0.72% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

/ ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจำนวนรวม 874.70 ล้านบาท โดยคิดเป็น 20% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิจำนวน 574.70 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2569 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 300 ล้านบาท กองทรัสต์ได้จัดจ้างองส์ฮาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,145 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ และจัดจ้างองส์ฮาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,241 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 355.30 ล้านบาท และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราส่วน Loan to Value และการดำรงอัตราส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุในสัญญาหุ้นกูรรวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวได้

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	%ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	16
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	16
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง	2.9
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารองส์ฮาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-

ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	1.29

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 หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - 3.1 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม
 - 3.4 ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

ข้อมูลเบื้องต้น

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

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

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญฉิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
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 โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาของผู้ก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่น ๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

3.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

แม้ว่า บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม

กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาผลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

3.3.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์



3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่ โดยประมาณ (ไร่ - งาน - ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมิน ประจำปี 2566	มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และ อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,241 ล้านบาท	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และ อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,145 ล้านบาท	1,297 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และ อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมบาบาปีชคัลป์ ชะอำ-หัวหิน	2-2-32	18	419 ล้านบาท	530 ล้านบาท

ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2566 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินโดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และ สังกะหริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็น พื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน ครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู (Pool Villa) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 38 ยูนิต (หลัง) คิดเป็นจำนวนห้องพักรวม 53 ห้องพัก โดยให้บริการในลักษณะให้เช่าทั้งหลัง และมี ห้องพักโรงแรมระดับหรู (Pool Suite East) พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร Pool Club จำนวน 7 ยูนิต (ห้องพัก) ซึ่งดำเนินการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อ โรงแรมศรีพินวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพินวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนยูนิตรวม (ยูนิต)	จำนวนห้องพักรวม (ห้อง)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่าใน ลักษณะเช่าทั้งหลัง	38	53
	ให้เช่าห้องพักโรงแรมใน ลักษณะเป็นห้องพัก	7	7
รวม		45	60

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

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

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบ ธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWAรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

(1) ที่ดิน

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

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	321	2	4624I	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	0-3-25.2
7.	1771	14	4624I	0-1-62
8.	1773	16	4624I	0-1-60
9.	1915	44	4624I	0-0-52
10.	1827	43	4624I	0-1-18
11.	1828	44	4624I	0-1-45
12.	1829	45	4624I	0-1-25
13.	1858	48	4624I	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	0-3-27
			รวมทั้งหมด	21-2-55

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง 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) สักริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน
- นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ บนโฉนดที่ดิน 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

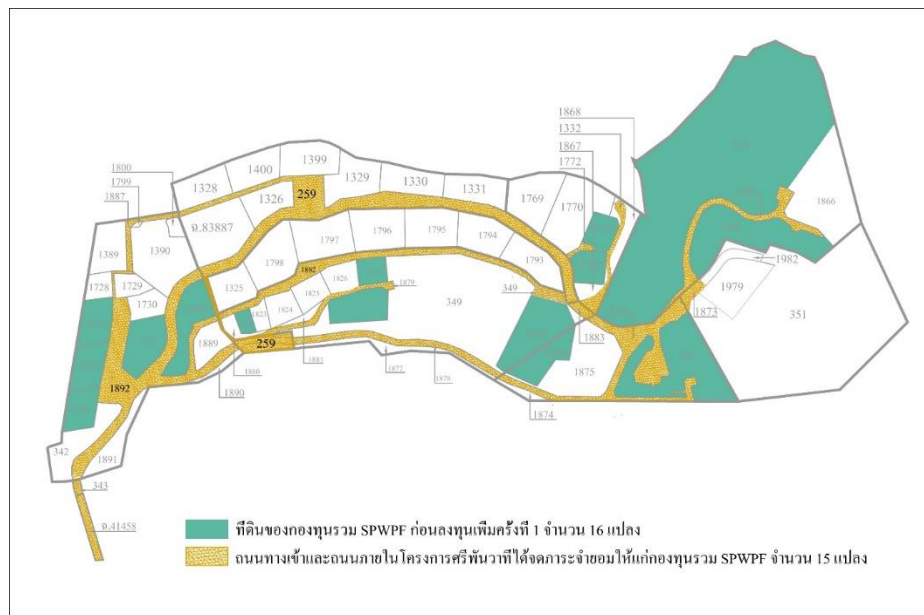
ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิเชียร อำเภอมะนัง จังหวัดน่าน เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 38.3 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 อ. 4/ 4624 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2
ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางฎีกีตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
2.	259	1	4624I	2-3-75
3.	343	5	4624I	0-0-32
4.	351 (บางส่วน)	46	4624I	0-2-73.2

ลำดับที่	น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ตหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
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
รวม				11-0-88.9
รวมทั้งหมด				11-1-87.1

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

บ้านพักแบบวิลล่า



พูลสวีท ผังตะวันออก (Pool Suite East)



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

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

ระบบสาธารณูปโภค

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

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF ไปเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งประกอบด้วยโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยรับโอนกรรมสิทธิ์และ/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 ทรัพย์สินติดตังตรงรา อุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 มีลักษณะเป็นห้องพักโรงแรมระดับหรูหรรษา จำนวน 2 อาคาร 30 ห้องพัก พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง ปัจจุบันโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 30 ห้องพัก และตั้งอยู่ในอาคาร เดอะฮาบิตะ (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	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	46241	5-1-7.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ๆใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็นอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตรงตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรรษาจำนวน 18 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร
- (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ระดับหรูหรรษาจำนวน 12 ห้องพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร
- (ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร

(3) สंहามทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

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

(1) ที่ดิน

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

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	46241	0-3-43.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ 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) สंहามทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักแบบวิลล่า X29

รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักแบบวิลล่าในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ประเภทการดำเนินธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพัก รวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะ ห้องพักโรงแรม	2	30
บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่า ทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ขอมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

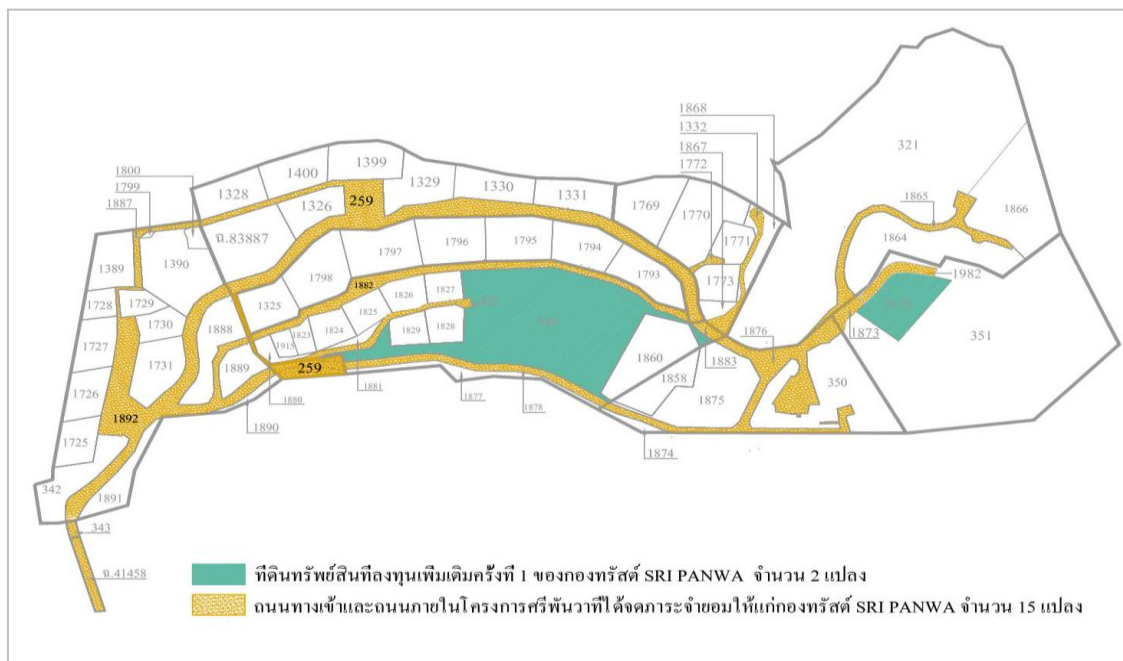
รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่
ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 59.9 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	41458	32/71	6 ต. 2 ข. 4/ 4624 3462-00	0-0-98.2
			รวม	0-0-98.2
2.	259	1	46241	2-3-75
3.	343	5	46241	0-0-32
4.	351	46	46241	0-2-73.2

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางหมายเลข	เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
	(บางส่วน)			
5.	1332	10	46241	0-1-12.1
6.	1772	15	46241	0-0-26
7.	1865	29	46241	0-2-73.2
8.	1873	21	46241	0-0-52.3
9.	1876	24	46241	1-3-53.8
10.	1878	37	46241	0-2-18.7
11.	1879	38	46241	0-1-13.4
12.	1882	41	46241	0-3-73.7
13.	1883	42	46241	0-0-41.6
14.	1887	53	46241	0-0-76.9
15.	1892	58	46241	2-1-67.0
			รวม	11-0-88.9
			รวมทั้งหมด	11-1-87.1

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

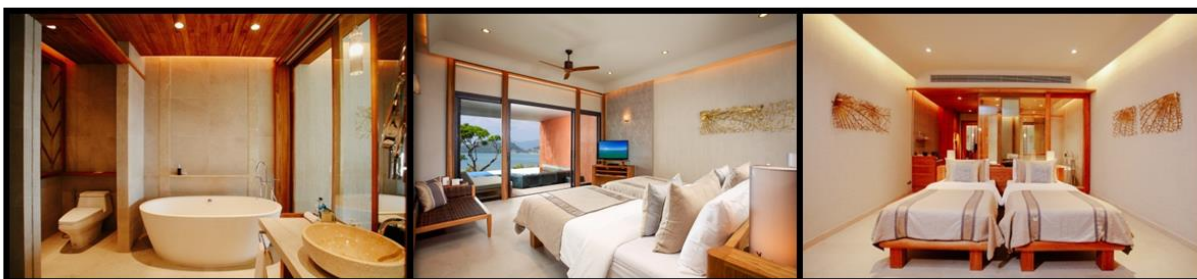
เดอะฮาบิตะ



เพนท์เฮ้าส์



พูลสวีท ฝั่งตะวันตก (Pool Suite West)



บ้านพักตากอากาศ X29



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ 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 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติม และได้นำออกให้เช่าแก่ SPM เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 ตามที่ปรากฏด้านล่างนี้

โครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

1. ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ 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 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-2-72
2.	9867	46	37176	4934 0410-16	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	1-0-0
3.	9868	47	34871	4934 0410-16 (1/1000)	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-3-60
							รวมทั้งหมด	2-2-32

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

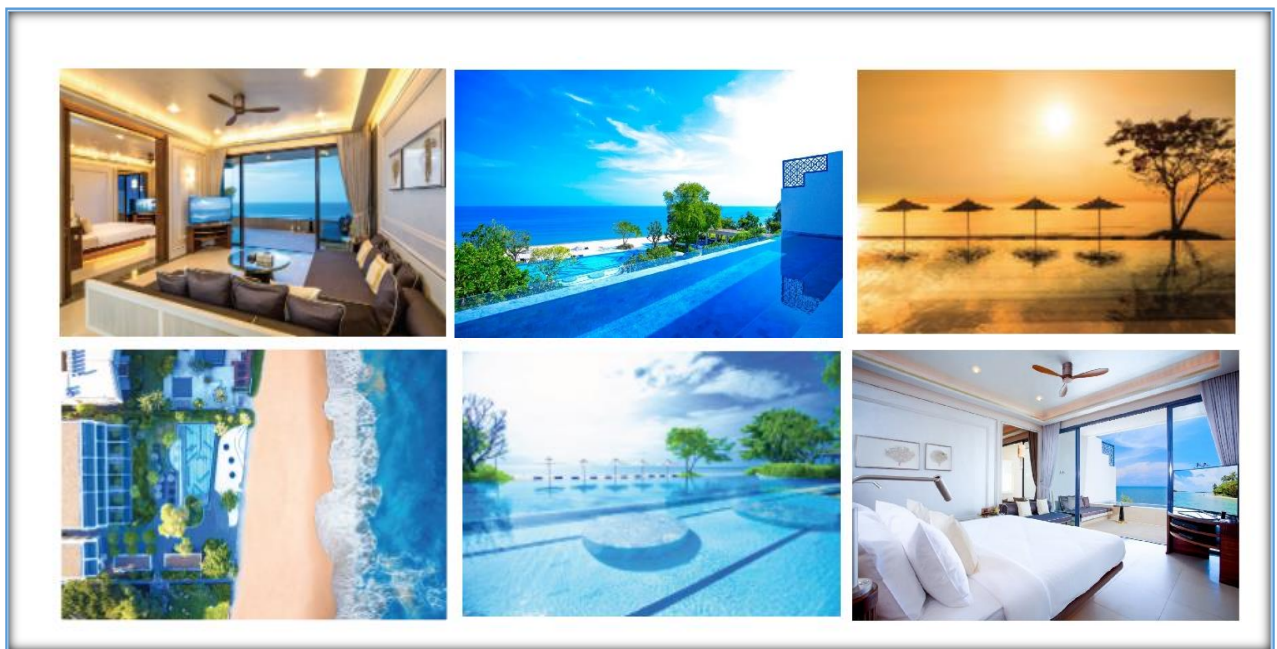
อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้ง ตรวจจับ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหราช จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหราช 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. สักรหรมทรพัภ์ทึ่ใช้ในการประกอบภคการคอรงการรอรจรมบารา บคคลับ ชะอำ-หวัหน

กอรทรวสทึ่ โดยผู้จ้ดการกอรทรวสทึ่และทรวสทึ่ได้ร่วมกันดำเนนการแก้ช้สัญญาก่อตั้งทรวสทึ่เพ่มเตมคร้งทึ่ 2 เพ่อให้สอดคล้งกบการลงทูนเพ่มเตมในทรวสทึ่สนหลักเพ่มเตมคร้งทึ่ 2 และแก้ช้สัญญาก่อตั้งทรวสทึ่ให้เป่นไปตามกฎหมายทึ่เกยวข้อง เม่อวันทึ่ 24 ฐนวัาคม 2561

ภาพถายของทรวสทึ่สนทึ่ลงทูนเพ่มเตมคร้งทึ่ 2



3.4.3 การได้มาเพ่มเตมในทรวสทึ่สนหลักในอรบระยเวลาบัญชึ

-ม่มี-

3.4.4 การจ้าหน่ยทรวสทึ่สนหลักแต่ละรายการในอรบระยเวลาบัญชึ

-ม่มี-

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 การจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

- (1) โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้น จะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวม 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 ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	<p>ในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใด ๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาฉบับนี้ <p>คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยค่าเช่าและเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวม รวมถึงความรับผิด</p>

	ใด ๆ ที่กองทุนรวมมีต่อผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นของกองทรัสต์
การโอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการ ซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระบุชื่อของทรัสต์แทนกองทุนรวม เพื่อเป็นผู้เอาประกันรวมและผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (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 ธ.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 และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่แรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

- (3) รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก 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)

	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	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

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วน of ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบ

ระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)” “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)” และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)”

การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญา กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกสามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ สำหรับในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 คราว คราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้เช่าอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 (สาม) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)” “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)” และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)”

การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทุนรวม”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลวิสิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ

หัวข้อ	รายละเอียด												
	<p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เติง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>												
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ("ระยะเวลาการเช่า") ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>												
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="678 1543 1242 1900"> <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																										
	<p>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</p> <table border="1" data-bbox="675 283 1247 1010"> <thead> <tr> <th data-bbox="675 283 875 380">เดือน</th> <th data-bbox="875 283 1247 380">ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="675 380 875 432">สิงหาคม</td> <td data-bbox="875 380 1247 432">6.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 432 875 485">กันยายน</td> <td data-bbox="875 432 1247 485">4.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 485 875 537">ตุลาคม</td> <td data-bbox="875 485 1247 537">11.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 537 875 590">พฤศจิกายน</td> <td data-bbox="875 537 1247 590">9.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 590 875 642">ธันวาคม</td> <td data-bbox="875 590 1247 642">19.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 642 875 695">มกราคม</td> <td data-bbox="875 642 1247 695">11.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 695 875 747">กุมภาพันธ์</td> <td data-bbox="875 695 1247 747">11.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 747 875 800">มีนาคม</td> <td data-bbox="875 747 1247 800">6.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 800 875 852">เมษายน</td> <td data-bbox="875 800 1247 852">10.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 852 875 905">พฤษภาคม</td> <td data-bbox="875 852 1247 905">3.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 905 875 957">มิถุนายน</td> <td data-bbox="875 905 1247 957">6.0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="675 957 875 1010">กรกฎาคม</td> <td data-bbox="875 957 1247 1010">4.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม 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>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $30\% \times (ก - ข - ค)$</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>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา ารรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพັນวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)</p> <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินาและการบริหารจัดการบ้านพัก ตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่า ต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียม ประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดย ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่ เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาเท่านั้น ในขณะที่ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้ครบรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง กับโครงการโรงแรมศรีพินาและบ้านพักตากอากาศที่เช่า กลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้ เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณ ค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่า เช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการ ตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชี ที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่า กับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุ สัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบ การเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่าง ค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงิน ให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่ง เป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระ</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p>
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ ■ ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวมครบถ้วนทุกประการแล้ว <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>

หัวข้อ	รายละเอียด																																								
	<p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="678 485 1242 850"> <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>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="678 947 1242 1732"> <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> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวัน</p>	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>ทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพัฒนา แมเนจเมนท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่วันที่แรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสวนสิทธิในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจการเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท ▪ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ (“CIR”) และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2 ▪ ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติกิจการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา ▪ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ▪ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอัน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญานี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคาร แสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม บริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบ เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่ จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต้องการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ▪ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหางเงินสำรองเพื่อ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>รองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่มีผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตาม</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สัญญาฯ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรรมกรรมประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรรมกรรมประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรรมกรรมประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไป จนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="672 205 1446 835"> <p>▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <li data-bbox="672 869 1446 1444"> <p>▪ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาคัดเซาะค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร</p> <li data-bbox="672 1478 1446 1633"> <p>▪ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</p> <li data-bbox="672 1667 1446 1948"> <p>▪ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วย ค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตก</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ได้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างไรใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิติดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีเหตุผิติดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิติดนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว ▪ กรณีเหตุผิติดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ ▪ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ออกไป</p> <p>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือ เมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</p> <p>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอัน เกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่า เหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมี นัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือ ดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของกิจการ โรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือ ประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะ ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผล พิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบ เหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ใน ฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือ การดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาฉบับ นี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย ฉุกเฉิน การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ▪ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อ เป็นสาระสำคัญต่อ ภารกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ใน อุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มี ส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือขอเสนอนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุน”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 351 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองและใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <p>(ก) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวม 30 ห้อง (The Habita) รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง</p> <p>(ข) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29)</p> <p>รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องครัว สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) สังกหริมทรัพย์ อันได้แก่ เฟอริไนเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น</p> <p>(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ และ ภายใต้สัญญาฉบับนี้)</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>ประมาณ 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือน (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p>	<p>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"> 1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว

หัวข้อ	รายละเอียด																
	<p>3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ</p> <p>4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>																
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปีซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</u></p> <table border="1" data-bbox="695 1514 1409 1932"> <thead> <tr> <th data-bbox="695 1514 976 1566">เดือนในปีที่ 1 (2560)</th> <th data-bbox="976 1514 1409 1566">ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="695 1566 976 1619"></td> <td data-bbox="976 1566 1409 1619">ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1619 976 1671">ธันวาคม</td> <td data-bbox="976 1619 1409 1671">17,670,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1671 976 1724">มกราคม</td> <td data-bbox="976 1671 1409 1724">10,230,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1724 976 1776">กุมภาพันธ์</td> <td data-bbox="976 1724 1409 1776">10,230,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1776 976 1829">มีนาคม</td> <td data-bbox="976 1776 1409 1829">5,580,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1829 976 1881">เมษายน</td> <td data-bbox="976 1829 1409 1881">9,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="695 1881 976 1932">พฤษภาคม</td> <td data-bbox="976 1881 1409 1932">2,790,000</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
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																

หัวข้อ	รายละเอียด	
	มิถุนายน	5,580,000
	กรกฎาคม	3,720,000
	รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1	65,100,000
	ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12	
	ปีที่	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
	สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม	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
	อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน	
	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

หัวข้อ	รายละเอียด	
	มิถุนายน	6.0
	กรกฎาคม	4.0
	รวม	100.0
	<p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่ กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับอย่างไรก็ดี สำหรับ เดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้ บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตาม สัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรก คูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่า ในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่า ภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่า มี สถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่า ต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละ เดือนได้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต ่ วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลา การเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระ ภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมี วิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้ จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้น</p>	

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สูญเสียจากค่าอาหาร การให้บริการสปา อดรับส่ง หองประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่น ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจางบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจางบการเงินดังกล่าวแตกต่างจางบการเงินที่ได้รับ การตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ กงทรีสต์แล้ว กงทรีสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักลบ/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กงทรีสต์ในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีก่อนโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจางบการเงินของผู้เช่าที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กงทรีสต์แล้ว กงทรีสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญช้นำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่า ผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กงทรีสต์มี สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบ เต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกงทรีสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่า กงทรีสต์ไม่ใช่สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ตามหากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กงทรีสต์ สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตาม ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่ สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมาย หลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กงทรีสต์และผู้เช่าช่วงตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลง ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
<p>การต่ออายุสัญญาเช่า และค่าเช่าในกรณีที่มี การต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับสิทธิในการต่อ</p>	<p>นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่า ออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญา</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
อายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง	<p>ฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 (ห้า) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ ▪ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว ▪ ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กฏ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

หัวข้อ	รายละเอียด																																										
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง</p>	<p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="675 533 1370 926"> <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> <p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="675 1018 1370 1852"> <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> <tr> <td>รวม</td> <td>100.0</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	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	รวม	100.0
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																																										
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																																										
รวม	100.0																																										

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท ▪ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ▪ ผู้เช่ามีอำนาจในการเช่าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="673 220 1437 913"> <p>▪ ตลอดระยะเวลาการเข้าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเข้าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เข้าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เข้าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติกรใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เข้าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา</p> <li data-bbox="673 934 1437 1344"> <p>▪ ผู้เข้ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุหรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เข้าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เข้า</p> <li data-bbox="673 1365 1437 1543"> <p>▪ ผู้เข้าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเข้าทรัพย์สินที่เข้า</p> <li data-bbox="673 1564 1437 1900"> <p>▪ ตลอดระยะเวลาการเข้า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เข้า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่าย</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำกร ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“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 ระหว่าง ชาญอุสิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) (“การโอนสิทธิการรับรายได้”) ■ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผลกำไรจากการบริหารของ CIR ที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ (2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่า ภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) และ (2) รวมเรียกว่า “ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก”)</p> <p>ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม “ส่วนต่างค่าเช่า” มีความหมายดังนี้</p> <p>ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่าเฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T</p>
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง <p>นอกจากนี้ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ภาพลักษณ์ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</p> <p>อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ▪ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการใช้งานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
<p>การประกันภัย</p>	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสียหายอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้ออกประกันรวมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</p> <p>(3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้</p>
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมา

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทดแทนทรัพย์สินที่เขานั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</p> <p>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร <p>อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวอร์ชต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน ▪ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าผิมนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากรหัสสินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากรหัสสินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิมนัดผิมนัดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิมนัดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีเหตุผิมนัดผิมนัดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอก

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ▪ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีกรต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือ เมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือ ดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้สิทธิตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน <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>

หมายเหตุ : ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์สรรหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเปิดประมูล แต่ผู้เช่าประมูลไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และผู้เช่าเดิมขอสิ้นสุดสัญญาเช่า และย้ายออกในวันที่ 31 สิงหาคม 2566 กองทรัสต์จึงไม่มีผู้เช่า และอาจกระทบรายได้ของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงต้องประกอบ

กิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว จึงได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินโดยผู้เช่าเดิมที่มีความรู้
 ประสบการณ์ และมีความเชี่ยวชาญ ดำเนินการ โดยระยะเวลาสัญญาเป็นเวลา 1 ปี (1 กันยายน
 2566 – 31 สิงหาคม 2567) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยกเลิกสัญญานี้ก่อนกำหนด หากสรรหาผู้เช่าราย
 ใหม่ได้สำเร็จ โดยรายละเอียดของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน เป็นดังนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กันยายน 2566

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้ทรัพย์สิน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (“กองทรัสต์”)
ผู้ใช้ทรัพย์สิน	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)
ทรัพย์สินที่ให้ใช้	(1) ที่ดินที่ตั้งของโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีพื้นที่ประมาณ 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด เพียง (ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ (ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี (ค) บ้านพักตากอากาศ (X29) นอกจากนี้ ให้รวมถึงสระ ว่ายน้ำ ระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วน ควบของอาคารดังกล่าว (3) เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ของ บริษัทฯ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการ โรงแรม
วัตถุประสงค์ของการให้ ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้	กองทรัสต์ตกลงให้บริษัทฯ ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้และบริษัทฯ ตกลงใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ เฉพาะเพื่อการประกอบกิจการโรงแรมศรีพินวา โฮเต็ล (The Habita) และบ้านพัก ตากอากาศ (X29) เท่านั้น (“โรงแรม”)
ค่าตอบแทน	บริษัทฯ ตกลงชำระค่าตอบแทนในการให้ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้ให้แก่กองทรัสต์เป็นราย เดือน ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน (ซึ่งค่าตอบแทนยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี หัก ณ ที่จ่าย หรือภาษีอื่นใด โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีใด ๆ สำหรับ ค่าตอบแทนดังกล่าว) โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้ “ค่าตอบแทน = รายได้รวมจากการดำเนินงาน หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการ ดำเนินงานขั้นต้น หักด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ” โดยที่

นิยาม	ความหมาย
รายได้รวมจากการดำเนินงาน	รายได้ทั้งหมดที่บริษัทฯ ได้รับจากการดำเนินกิจการโรงแรม ไม่ว่าจะได้รับมาในรูปแบบใด (ทั้งเงินสด การโอนผ่านบัญชี และบัตรเครดิต)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขั้นต้น	ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จำเป็นต้องจ่ายสำหรับการดำเนินกิจการและการบำรุงรักษาโรงแรมตามปกติอันเกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรมในแต่ละวัน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าใช้จ่ายในการจ้างงาน ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนของอุปกรณ์และวัสดุที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาตามปกติ ค่าใช้จ่ายในการต่ออายุใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรม และ ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ หรือค่าบริการวิชาชีพที่เกิดขึ้นจากการดำเนินกิจการโรงแรม ทั้งนี้ รวมถึง ค่าธรรมเนียมเบื้องต้น ค่าธรรมเนียมการตลาด และ ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก แต่ไม่รวม ค่าธรรมเนียมพิเศษ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น ๆ	ค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จำเป็นต้องจ่ายแทนกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีที่เกิดจากการให้เช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ค่าเบี้ยประกันภัยทุกประเภท ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าเช่าอื่น ๆ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย รวมถึง ค่าธรรมเนียมพิเศษ

อัตราค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่บริษัทฯ สามารถหักออกจากรายได้รวมจากการดำเนินงาน ได้แก่

- (ก) ค่าธรรมเนียมเบื้องต้น (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 3 (สาม) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- (ข) ค่าธรรมเนียมการตลาด (Marketing Service Fee) ในอัตราร้อยละ 2.5 (สองจุดห้า) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- (ค) ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก (Reservation Service Fee) ในอัตราร้อยละ 0.6 (ศูนย์จุดหก) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน รวมกับ 15 (สิบห้า) ดอลลาร์สหรัฐต่อเดือนต่อห้องพักที่มีอยู่ และ 5.60 (ห้าจุดหกศูนย์) ดอลลาร์สหรัฐต่อการจองห้องพัก

	<p>(ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า), 6 (หก), 7 (เจ็ด), และ 8 (แปด) ของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นในแต่ละเดือน ตั้งแต่ร้อยละ 20 (ยี่สิบ) ถึงร้อยละ 40 (สี่สิบ) ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน</p>
<p>ระยะเวลาการให้ ทรัพย์สินและการต่อ อายุสัญญา</p>	<p>1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (กล่าวคือ จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567) เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดลง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงต่ออายุสัญญาออกไปตามระยะเวลาที่จะได้ตกลงกันเป็นหนังสือ โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 60 (หกสิบ) วันล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการให้ ทรัพย์สิน โดยมีเงื่อนไขว่า กองทรัสต์หรือบริษัท (แล้วแต่กรณี) ต้องไม่ทำผิดข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญและคำรับรองที่ระบุไว้ในสัญญา</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>บริษัท ต้องจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด โดยบริษัท จะรับผิดชอบในเบี้ยประกันค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้น และระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประกันภัยร่วมกับบริษัท</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>เมื่อเกิดเหตุผิดนัดสัญญาดังต่อไปนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาและ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อบริษัท ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองและไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่บริษัท ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัท ผิดนัดการชำระค่าตอบแทนและ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่บริษัท มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญา ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที (2) เมื่อบริษัท ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ากระทบต่อความสามารถของบริษัท ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญา (3) เมื่อบริษัท ได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้ใช้ได้อย่างมีนัยสำคัญ หรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้ใช้ได้อย่างมีนัยสำคัญ (4) เมื่อกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญและไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับ

	<p>แจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญา หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกัน เว้นแต่เป็นผลเนื่องมาจากการที่บริษัท ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<p>(1) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่ระบุในสัญญา และในกรณีของกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ ในกรณีนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ บริษัทฯ ตกลงชดใช้ค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว</p> <p>(2) ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดผลทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ โดยในกรณีของ (ข) และ (ค) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการให้ทรัพย์สินและไม่มีการต่ออายุสัญญาตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา</p> <p>(ข) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันเลิกสัญญา หรือเมื่อกองทรัสต์หาผู้เช่ารายใหม่ได้และได้บอกกล่าวบริษัทฯ ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือนนับตั้งแต่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเลือกผู้เช่ารายใหม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเลือกให้บริษัทฯ เป็นผู้เช่าต่อไป กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</p> <p>(ค) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ให้ใช้ถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมาย โดยกองทรัสต์เห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโรงแรมอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวหรือลดผลกระทบดังกล่าวได้</p>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาหลีคลับ 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"> 1) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร 2) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร 3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร 4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร 5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร 6) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งตรงตราบ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และ ส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้ มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(4) อสังหาริมทรัพย์ อื่นได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>ประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>
การต่ออายุสัญญาเช่า	<p>กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ 2. บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ครบถ้วนทุกประการแล้ว 3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

หัวข้อ	รายละเอียด																																		
<p>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p>	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่องค์กรทรัพย์สินเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p>ค่าเช่าคงที่</p> <p>SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="755 745 1339 1896"> <thead> <tr> <th data-bbox="760 751 998 804"></th> <th data-bbox="998 751 1334 804">ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="760 804 998 905">สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม</td> <td data-bbox="998 804 1334 905">ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 905 998 1110">ปีที่ 1 (2562)</td> <td data-bbox="998 905 1334 1110">16,770,968 (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1110 998 1167">ปีที่ 2 (2563)</td> <td data-bbox="998 1110 1334 1167">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1167 998 1224">ปีที่ 3 (2564)</td> <td data-bbox="998 1167 1334 1224">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1224 998 1281">ปีที่ 4 (2565)</td> <td data-bbox="998 1224 1334 1281">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1281 998 1337">ปีที่ 5 (2566)</td> <td data-bbox="998 1281 1334 1337">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1337 998 1394">ปีที่ 6 (2567)</td> <td data-bbox="998 1337 1334 1394">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1394 998 1451">ปีที่ 7 (2568)</td> <td data-bbox="998 1394 1334 1451">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1451 998 1507">ปีที่ 8 (2569)</td> <td data-bbox="998 1451 1334 1507">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1507 998 1564">ปีที่ 9 (2570)</td> <td data-bbox="998 1507 1334 1564">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1564 998 1621">ปีที่ 10 (2571)</td> <td data-bbox="998 1564 1334 1621">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1621 998 1677">ปีที่ 11 (2572)</td> <td data-bbox="998 1621 1334 1677">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1677 998 1734">ปีที่ 12 (2573)</td> <td data-bbox="998 1677 1334 1734">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1734 998 1791">ปีที่ 13 (2574)</td> <td data-bbox="998 1734 1334 1791">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1791 998 1848">ปีที่ 14 (2575)</td> <td data-bbox="998 1791 1334 1848">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="760 1848 998 1896">ปีที่ 15 (2576)</td> <td data-bbox="998 1848 1334 1896">43,923,000</td> </tr> </tbody> </table>		ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม	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
	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																		
สิ้นสุดในเดือน กรกฎาคม	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>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p>ค่าเช่าแปรผัน</p> <p>ในกรณีที่ที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมรวมดอกเบียรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้ เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง</p>	<p>ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
<p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติกรใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น ▪ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน 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 ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า พร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ▪ คู่สัญญารับประกันและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบาบีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอม และตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบริวารและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่า และโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือเจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป ▪ ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบริวารของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การยทรัพย์หรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</p>
<p>หน้าที่ผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทอดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้ตั้งแต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าไว้แต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรม โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ ▪ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว ▪ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรม ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</p> <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"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการบริหารที่พักราคาย่อมเยาประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาปีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน ▪ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล ▪ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้น และมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้</p>
เหตุสุดวิสัย	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทาง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โจรระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างเป็นทางการสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจกรรมของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ขอเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน <p>ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ขอเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p>

3.5.2 การให้เข้าทรัพย์สินหลักทั้งหมดแก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ให้เข้าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการของโรงแรมศรีพินวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ 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 หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม

แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่เต็มจำนวน ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

3.5.3 ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

แม้ว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (“ผู้เช่า”) มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เนื่องจาก ผู้เช่าและผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรายเดียวกัน คือ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นสำคัญ และการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าเป็นทางการค้าปกติ (arm's length transaction)

3.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

3.5.5 ข้อมูลสำคัญของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

3.5.6 การรับประกันรายได้

ระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด (“SPM”) เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SPWPF”) ได้เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวม SPWPF ทำร่วมกับ CIR รวมถึง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเมนท์ 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

ในอนาคตของทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยอยู่ภายใต้นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคตดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA
3. ดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ SRIPANWA
6. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ SRIPANWA
7. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ SRIPANWA และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญา ไม่ว่าจะในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

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

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

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะ ดังนี้

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

มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ดังนี้

1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

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

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

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

สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน

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

การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส	ชำระรายเดือน
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	ชำระรายไตรมาส	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 , 1979) รวม 2 แปลง เนื้อที่รวม 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้	ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915 รวม 16 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	หุ้นกู้ = 574.7 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 13.14 % ของสินทรัพย์รวม	วงเงินกู้ = 300 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 6.86% ของสินทรัพย์รวม
สัดส่วนวงเงินกู้รวม (หุ้นกู้+ วงเงินกู้)	สัดส่วนการกู้ยืมรวม 20.00% ของสินทรัพย์รวม	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยหักรายการสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม และพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ สำหรับปี 2566 จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 95.30 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจำนวนรวม 874.70 ล้านบาท โดยคิดเป็น 20% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิจำนวน 574.70 ล้านบาท ครอบคลุมโดยก่อนในเดือน สิงหาคม 2569 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 300 ล้านบาท กองทรัสต์ได้จัดจ้างอง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,145 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ และจัดจ้างอง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,241 ล้านบาทเพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 355.30 ล้านบาท และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราส่วน Loan to Value และการดำรงอัตราส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุในสัญญาหุ้นกู้รวมถึงเงินกู้ยืมระยะยาวได้

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

4. ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย

จากรายงานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สรุปจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี พ.ศ.2566 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 28,042,131 คน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2565 คิดเป็น 151% โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 15 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย จีน เกาหลีใต้ อินเดีย รัสเซีย เวียดนาม สิงคโปร์ อเมริกา อังกฤษ ลาว ญี่ปุ่น ฮองกง เยอรมัน ไต้หวัน ออสเตรเลีย ในปีพ.ศ.2566 ในส่วนของภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้รวม 1,774,283 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2565 ถึง 90.15%

จำนวนนักท่องเที่ยวสะสม 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2566^P



สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทยในปี 2566 นายยุทธศักดิ์ สุภสร ผู้ว่าการการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) กล่าวว่า การกลับมาของการท่องเที่ยวไทยอย่างเต็มรูปแบบในปี 2566 ส่งเสริม “ปีท่องเที่ยวไทย 2566” สำหรับตลาดในประเทศ และ “Visit Thailand Year 2023: Amazing New Chapters” สำหรับตลาดต่างประเทศอย่างต่อเนื่องจากปี 2565 เพื่อเป็นกลไกขับเคลื่อนสำคัญที่จะทำให้มั่นใจว่าการท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวตามเป้าหมาย ทั้งในแง่รายได้และการเปลี่ยนแปลงเชิงคุณภาพ ก้าวสู่การเป็น High Value and Sustainable Tourism โดยให้ความสำคัญกับการยกระดับห่วงโซ่อุปทาน (Shape Supply) สอดรับการท่องเที่ยวเชิงประสบการณ์ (Experience-based-Tourism) ผ่านการนำเสนอสินค้าและบริการด้านการท่องเที่ยวอย่าง Soft Power (5F : Food Festival Film Fight Fashion) ควบคู่กับการสร้างมาตรฐานความยั่งยืน เพื่อส่งมอบประสบการณ์การท่องเที่ยวเหนือระดับให้ประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่มีคุณค่าและความหมาย¹

จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต

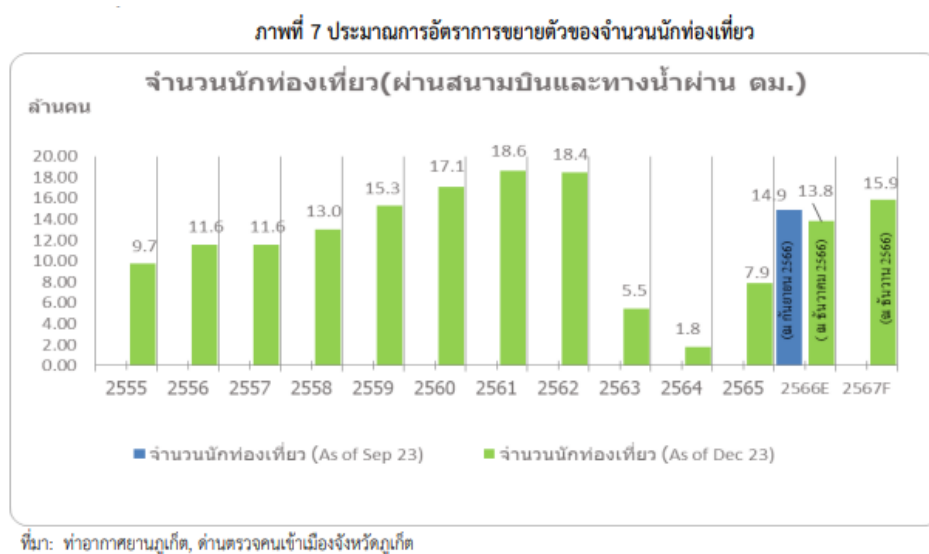
จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตที่ผ่านสนามบิน และนักท่องเที่ยวที่ผ่านด่านตรวจคนเข้าเมือง ในปี 2566 มีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 13.7-13.8 ล้านคน เนื่องจากธุรกิจการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง จากการผ่อนปรนมาตรการควบคุมการระบาดและมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ โดยมติคณะรัฐมนตรีเห็นชอบมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวระยะเร่งด่วนด้วยมาตรการ ยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) เพื่อการท่องเที่ยวให้แก่ผู้ถือหนังสือเดินทางหรือ

¹ ที่มา : <https://thai.tourismthailand.org/Articles/ปีท่องเที่ยวไทย-2566>

เอกสารใช้แทน หนังสือเดินทางสัญชาติจีนและสัญชาติคาซัคสถาน เป็นการชั่วคราวเพื่อการท่องเที่ยวเป็นกรณีพิเศษ ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2567 รวมระยะเวลา 5 เดือน ซึ่งเป็นมาตรการเพื่อกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวในช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่อง (Golden Week) ไปจนถึงช่วงตรุษจีนเดือนกุมภาพันธ์ 2567 และอนุมัติให้สหพันธรัฐรัสเซียได้รับการยกเว้นการตรวจลงตราและให้อยู่ในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 90 วัน เป็นกรณีพิเศษ โดยมีเงื่อนไขให้มีผลบังคับใช้ชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2567 ซึ่งช่วยดึงดูดให้นักท่องเที่ยวชาวรัสเซียเดินทางมาท่องเที่ยวและพำนักอยู่ในประเทศไทยนานขึ้น รวมถึงคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพิ่มให้กับประเทศอินเดียและไต้หวัน โดยสามารถเดินทางเข้ามาเที่ยวเมืองไทยได้ 30 วัน เริ่มตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 ถึงวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางผ่านด่านตรวจคนเข้าเมืองทั้งทางอากาศและทางเรือเพิ่มขึ้น โดยมีนักท่องเที่ยวที่มากับเรือสำราญขนาดใหญ่เดินทางมาจอดทอดสมอเรือบริเวณอ่าวป่าตอง และท่าเรือน้ำลึกอ่าวมะขาม ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565 จนถึงปัจจุบัน เพื่อให้ผู้โดยสารขึ้นมาท่องเที่ยวแบบ One Day Trip อีกทั้งภาครัฐได้ออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน และการเพิ่มวันหยุดยาวต่อเนื่องทำให้จำนวนนักท่องเที่ยว ชาวไทยเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้หน่วยงานภาครัฐ ร่วมกับภาคเอกชนได้ร่วมกันทำการตลาดส่งเสริมการขาย และเจรจาธุรกิจด้านการท่องเที่ยวในสถานที่ต่างๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เช่น งาน Amazing Phuket Roadshow to China 2023, งาน Phuket Tourism Symposia 2023 ณ ออสเตรเลีย และงาน Phuket Roadshow to Saudi Arabia 2023 เป็นต้น

รวมทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนยังร่วมมือกันจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในจังหวัดอย่างต่อเนื่อง เช่น งานมหกรรมการท่องเที่ยวโดยชุมชนจังหวัดภูเก็ต ณ บริเวณถนนกลาง งานเทศกาลท่องเที่ยวระดับนานาชาติ 11 Phuket Peranakan Festival 2023 การแข่งขันเรือใบนานาชาติซึ่งถ้วยพระราชทาน "Phuket King's Cup Regatta" ครั้งที่ 35 และงาน Discover Phuket Countdown 2023 เป็นต้น ซึ่งเป็นสัญญาณที่ดีว่าจะมีนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้ครัวเรือนและภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง ปี 2567 คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวคาดการณ์อยู่ที่ 15.8-15.9 ล้านคน²

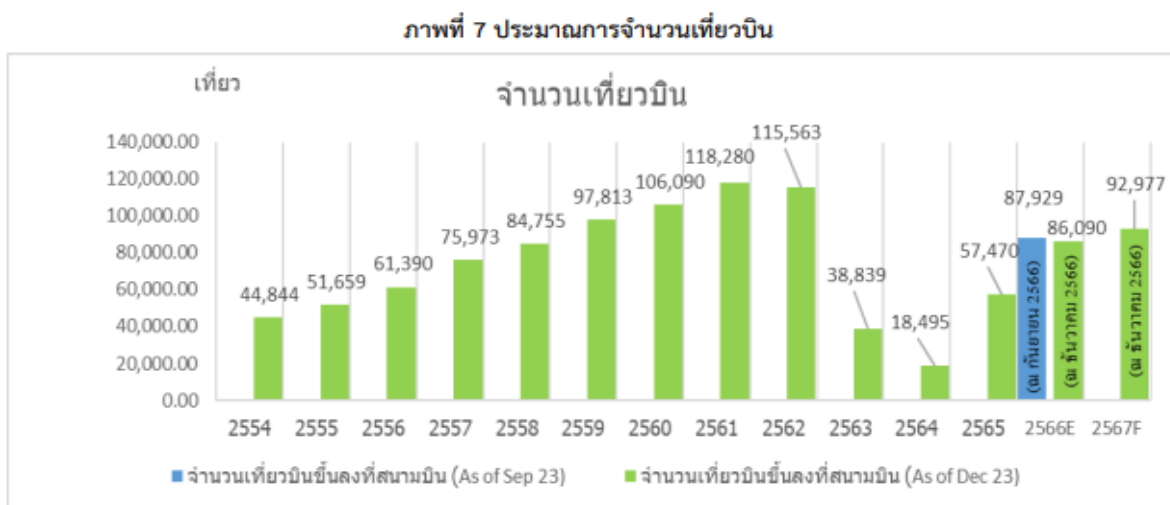
ภาพ: จำนวนนักท่องเที่ยว ผ่านทางสนามบินนานาชาติภูเก็ต และด่านตรวจคนเข้าเมืองภูเก็ต ในช่วง พ.ศ.2555 – 2566 และคาดการณ์ พ.ศ.2567



² ที่มา : <https://www.cgd.go.th/cs/pkt/pkt/รายงานเศรษฐกิจ.html>

จากข้อมูลท่าอากาศยานภูเก็ต จำนวนเที่ยวบินขึ้น-ลงที่สนามบินในปี 2566 จำนวนเที่ยวบินอยู่ที่ประมาณ 86,090 เที่ยวบิน (โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 85,804-86,376 เที่ยวบิน) เนื่องจากสถานการณ์การท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องจากการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศของชาวไทยและการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวของชาวต่างชาติ จากการผ่อนปรนข้อจำกัดในการเดินทางของประเทศต่างๆ ทั่วโลก ส่งผลให้อัตราการเติบโตของปริมาณการขนส่งผู้โดยสารเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังมีเที่ยวบินตรงจากหลายประเทศเข้ามาในพื้นที่ภูเก็ต และมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) เพื่อการท่องเที่ยวแก่นักท่องเที่ยวจีน คาซัคสถาน อินเดีย และไต้หวัน รวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวรัสเซียได้รับการยกเว้นการตรวจลงตราและให้อยู่ในราชอาณาจักรได้ไม่เกิน 90 วัน เป็นกรณีพิเศษ ทำให้นักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้น สายการบินต่างๆ ได้เพิ่มจำนวนเที่ยวบินและเส้นทางบิน เพื่อรองรับปริมาณความต้องการเดินทางของผู้โดยสารที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งในช่วง High Season มีเที่ยวบินเช่าเหมาลำที่เพิ่มขึ้นจากฝั่งยุโรปและรัสเซียได้เพิ่มความถี่เที่ยวบินเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เที่ยวบินระหว่างประเทศและเที่ยวบินในประเทศฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีสายการบินขอเพิ่มจำนวนเที่ยวบินตรง เช่น เส้นทาง อัลมาตี – ภูเก็ต, เส้นทาง ขางอาน – ภูเก็ต, เส้นทาง ภูเก็ต – เชียงราย และ ภูเก็ต – เชียงใหม่ เป็นต้น รวมถึงมีสายการบินเปิดเที่ยวบินใหม่เพิ่มขึ้น เช่น เส้นทางกรุงนิวเดลี – ภูเก็ต, เส้นทางอุซเบกิสถาน – ภูเก็ต และเส้นทาง Zhukovsky – Phuket เป็นต้น ในปี 2567 คาดว่าจำนวนเที่ยวบินจะอยู่ที่ประมาณ 92,977 เที่ยวบิน (โดยมี ช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 92,633-93,322 เที่ยวบิน) ตามการฟื้นตัวต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว³

ภาพ: จำนวนเที่ยวบิน สนามบินนานาชาติภูเก็ต
ในช่วง พ.ศ.2554 – 2566 และคาดการณ์ พ.ศ.2567



ที่มา : ท่าอากาศยานภูเก็ต

จากรายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดภูเก็ต ไตรมาสที่ 4/2566 ด้านเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในจังหวัดภูเก็ตปี 2567 คาดว่าอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 1.3 (โดยมีช่วงคาดการณ์เฉลี่ยร้อยละ 1.2-1.4 ต่อปี) ปัจจัยที่มีผลต่ออัตราเงินเฟ้อจังหวัดภูเก็ตคือ ต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้น ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ที่อาจส่งผลให้ราคาพลังงานโลกปรับสูงขึ้น ต้นทุนสินค้าที่เพิ่มขึ้นจากการปรับค่าแรงขั้นต่ำ และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง สำหรับการจ้างงานในปี 2567 คาดว่าจะมีการจ้างงานทั้งหมด 352,304 คน ขยายตัวร้อยละ

³ ที่มา: ท่าอากาศยานภูเก็ต, ด้านตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดภูเก็ต

2.1 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.0-2.2 ต่อปี) เป็นการขยายตัวตามภาคบริการและธุรกิจ ที่ต่อเนื่องจากการท่องเที่ยว เนื่องจากแรงงานในจังหวัดภูเก็ตส่วนใหญ่อยู่ในภาคบริการ ส่วนปัจจัยสนับสนุนเศรษฐกิจในปี 2566 – 2567 ของจังหวัดภูเก็ต

1. ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่อง จากการท่องเที่ยวของคนไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างเร่งด่วน ด้วยมาตรการยกเว้นการตรวจลงตรา (Visa Exemption) เป็นผลให้นักท่องเที่ยวเข้ามาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น
2. มาตรการกระตุ้นกำลังซื้อการบริโภคภายในประเทศของภาครัฐ เช่น โครงการช้อปดีมีคืน การใช้สิทธิสวัสดิการตามโครงการลงทะเบียนเพื่อสวัสดิการแห่งรัฐปี 2565 มาตรการ Easy E-Receipt เพื่อสนับสนุนการบริโภคภายในประเทศในช่วงต้นปี 2567
3. การจ้างงานปรับตัวดีขึ้นโดยเฉพาะแรงงานในภาคบริการและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการท่องเที่ยวส่งผลให้กำลังซื้อฟื้นตัวต่อเนื่อง⁴

ภาพรวมตลาดโรงแรมในภูเก็ต

หลังจากประเทศไทยยกเลิกมาตรการขอจำกัดเกี่ยวกับโควิด จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูเก็ตก็เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก ทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของเกาะฟื้นตัวอย่างโดดเด่น ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาสูงถึง 1.8 ล้านคน ซึ่งเติบโตถึง 259% เมื่อเทียบกับปีต่อปี แต่ระดับ 68% ก่อนเกิดโรคระบาด ตัวเลขที่เพิ่มขึ้นอย่างมากมาจากนักท่องเที่ยวในประเทศ 1.6 ล้านคนที่หลั่งไหลมาเที่ยวภูเก็ตในช่วงเวลาเดียวกัน ทำให้แตะระดับ 82% ก่อนเกิดโรคระบาด และสะท้อนถึงการเติบโตที่โดดเด่น 67% เมื่อเทียบกับปีต่อปี แนวโน้มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของภูเก็ตยังคงสดใส สมาคมโรงแรมไทยคาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวทั้งหมด 14 ล้านคนภายในสิ้นปี 2566 คิดเป็น 96% ของระดับก่อนเกิดโควิด ซึ่งแสดงถึงการฟื้นตัวที่แข็งแกร่งและมั่นคง

นักท่องเที่ยวจากรัสเซียเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มหลัก ตามมาด้วยนักท่องเที่ยวจากจีน ซึ่งถือเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 นอกจากนี้ยังมีนักท่องเที่ยวจากอินเดียและออสเตรเลียอีกด้วย จำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีนเพิ่มขึ้นเป็นอันดับสอง หลังจากที่ประเทศจีนผ่อนคลายข้อกำหนดการเดินทางในเดือนมกราคม 2566 ซึ่งเป็นสัญญาณเชิงบวกต่ออุตสาหกรรมโรงแรมในภูเก็ต โดยนักท่องเที่ยวจีนเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติหลักก่อนเกิดโรคระบาด การฟื้นตัวครั้งนี้เน้นย้ำถึงเสน่ห์อันยั่งยืนของภูเก็ตในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวชั้นนำสำหรับนักท่องเที่ยวจากทั่วโลก⁵

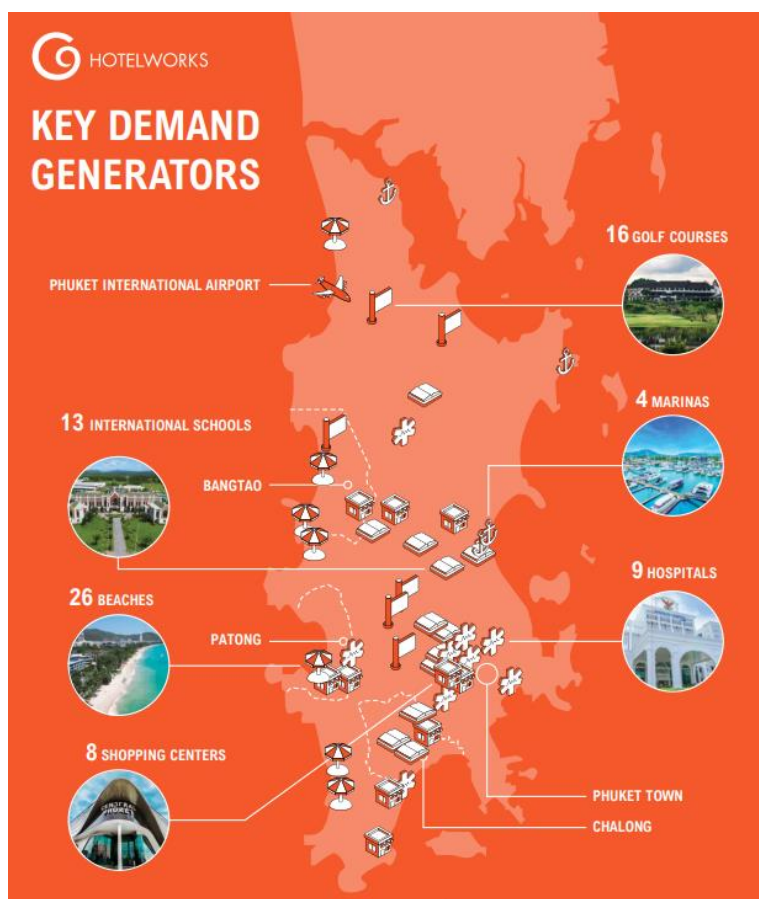


⁴ ที่มา: ทำอากาศยานภูเก็ต

⁵ ที่มา: https://www.thairath.co.th/money/economics/thailand_econ/2714757

อุปทานและอุปสงค์

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงหลั่งไหลเข้ามาภูเก็ตส่งผลให้ความต้องการห้องพักโรงแรมเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเห็นได้ชัดจากอัตราการเข้าพักที่สูงขึ้นอย่างมากถึง 81% โดยเพิ่มขึ้น 49% เมื่อเทียบกับปีต่อปี อัตราการเข้าพักเฉลี่ยสูงสุดในเดือนมีนาคม สูงถึง 87% ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่ำสุดในเดือนพฤษภาคม แต่ก็ยังคงเป็นอัตราเฉลี่ยที่น่าพอใจที่ 73% นอกจากนี้ราคาเฉลี่ยที่พักรายวัน (ADR) ก็ฟื้นตัวอย่างโดดเด่นในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 โดยเพิ่มขึ้นถึง 55% เมื่อเทียบกับปีที่ 4,371 บาท ซึ่งสูงกว่าระดับก่อนเกิดโรคระบาดถึง 4.9% ซึ่งบ่งชี้ถึงการฟื้นตัวที่สดใสแข็งแกร่งระดับก่อนเกิดโรคระบาด อุตสาหกรรมโรงแรมในภูเก็ตเผชิญกับความท้าทายที่สำคัญเนื่องจากขาดเงินทุนจากผู้ให้กู้ส่งผลให้หลายโครงการหยุดชะงัก ทำให้โรงแรมที่กำลังวางแผนก่อสร้างได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง นอกจากรีสอร์ทที่เปิดใหม่แล้ว ยังมีการพัฒนาที่น่าจับตามองของภาคโรงแรมที่สำคัญอีกแห่งหนึ่ง โดย แอคคอร์ กรุ๊ป หนึ่งในกลุ่มโรงแรมที่ใหญ่ที่สุดในภูเก็ตได้ทำการรีแบรนด์ และประสบความสำเร็จในการปรับปรุงรีสอร์ทริมชายหาดที่กว้างขวางและเป็นรู้จักเป็นพลแมน ภูเก็ต อาเคเดียม หาดกะรน ปัจจุบันมีห้องพักทั้งหมด 662 ห้อง ในช่วงครึ่งปีหลังคาดว่าจะมีการเปิดตัวโรงแรมอพัสเทลใหม่ 2 แห่ง ทำให้อุปทานของตลาดโรงแรมของภูเก็ตเพิ่มขึ้น 564 ห้อง นอกจากนี้ยังมีโรงแรม 3 แห่งที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงและรีแบรนด์ ได้แก่ เลอ เมอริเดียน ภูเก็ต ไม้ขาว รีสอร์ท (244 ห้อง), ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท ภูเก็ต สุรินทร์ บีช (256 ห้อง), และ ฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท ภูเก็ต กะรน บีช (224 ห้อง) โครงการเหล่านี้แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการฟื้นฟูอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของภูเก็ต⁶



⁶ ที่มา: https://www.thairath.co.th/money/economics/thailand_econ/2714757 และ ไนท์แฟรงค์ ประเทศไทย

International Schools	Opened	Curriculum	No. of Students (2022)	No. of Students (2023)	Growth (%)
British International School, Phuket (BISP)	1996	British, IB Diploma	920	1,100	20%
Headstart International School, Phuket (Chaofah City Campus)	2005	British	726	804	1%
Headstart International School, Phuket (Cherngtalay Campus)	2023	British	-	165	-
International School of Phuket (ISP)	2008	British	-	235	-
Kajonkiet International School (KIS)	2011	British	429	525	22%
United World College Thailand (UWCT)	2009	Full IB Program	436	555	27%
Berda Claude International School (BCIS)	2017	British/French	420	458	9%
QSI International School of Phuket	2000	American	62	75	21%
Oak Meadow International School	2007	International	73	83	14%
Buds International School	1990	American	25	43	72%
Hei School Phuket	2023	Finnish	-	19	-
Lighthouse International School Phuket	2018	Canadian	-	-	-
Finway International School Phuket	2018	Finnish	37	143	286%
Total			3,198	4,205	31%

Source: C9 Hotelworks Market Research & Ministry of Education

Marinas	Opened	Number of Berths	Number of Hardstands	Number of Dry Stacking Bays
Phuket Yacht Haven	1997	332	30	88
Ao Po Grand Marina	2006	300	80	-
Phuket Boat Lagoon	1994	180	144	12
Royal Phuket Marina (RPM)	2005	100	26	60

Golf Courses	Opened	Holes
Loch Palm Golf Club	1996	18
Red Mountain Golf Club	2007	18
Blue Canyon Country Club	1991	36
Laguna Golf Phuket	1992	18
Mission Hills Phuket Golf Course	2004	18
Phuket Country Club	1989	27

Source: C9 Hotelworks Market Research

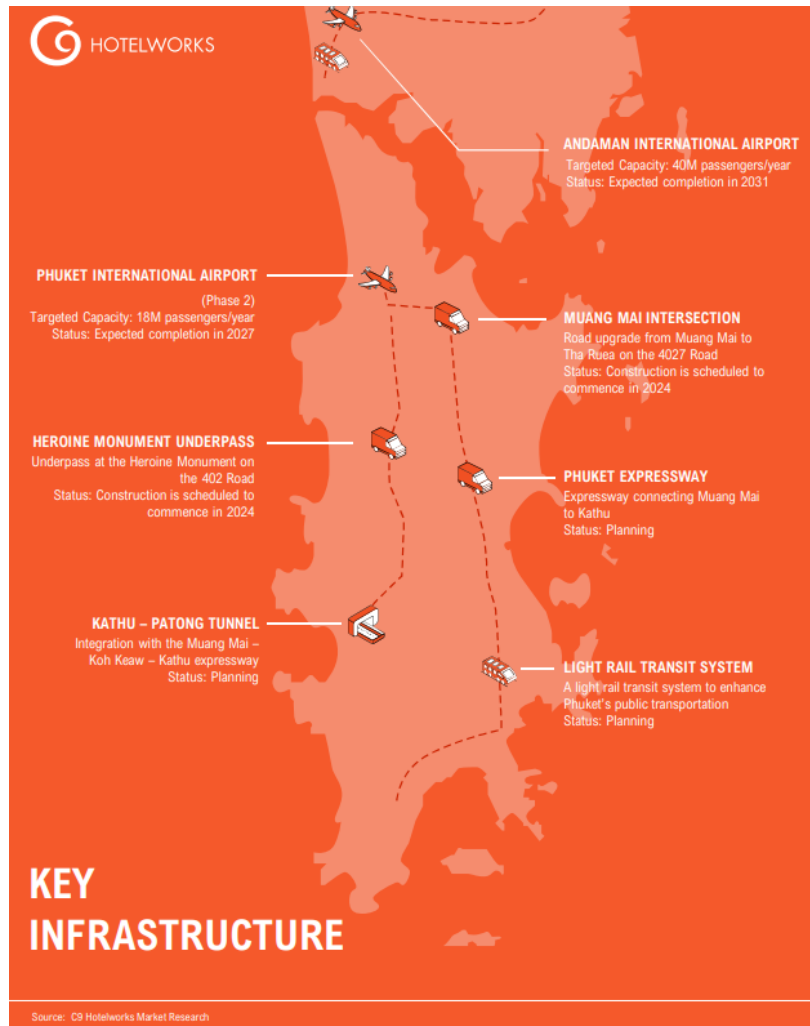
Hospitals	Opened	Number of Beds
Vachira Phuket Hospital	1906	750
Bangkok Phuket Hospital	1993	266
Dibuk Hospital	2015	224
Bangkok Siriroj Hospital	1940	196
Patong Hospital	1986	120
Mission Hospital Phuket	1937	110
Thalang Hospital	1982	60
Chalong Hospital	2018	20
Phuket Provincial Administrative Organization Hospital	2011	129

Shopping Centers	Opened	Leasable Space (Sq. m)
Central Floresta	2018	34,000
Central Festival	2004	50,000
Jungecyon	2006	75,000
Central Patong	2019	12,000
Porto de Phuket	2019	12,000
Blue Tree Phuket	2019	11,210
Robinson Lifestyle Thalang	2022	21,000
Robinson Lifestyle Chalong	2023	17,000

Source: C9 Hotelworks Market Research

ตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์หลักของภูเก็ต ได้แก่ โรงเรียนนานาชาติ 13 แห่งของเกาะ รวมถึงการขยายโรงเรียนนานาชาติ HeadStart และโรงเรียนนานาชาติ HEI ภูเก็ต ที่เพิ่งเปิดใหม่ เพื่อตอบสนองความต้องการการศึกษาที่มีคุณภาพที่เพิ่มมากขึ้น ในขณะที่ภาคการดูแลสุขภาพก็กำลังขยายตัวเช่นกัน โรงพยาบาลที่มีอยู่ 9 แห่ง และจะมีเพิ่มเติมนด้วยการเปิดตัว บริษัท บำรุงราษฎร์ อินเตอร์เนชั่นแนล และโรงพยาบาลมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ในส่วนของตลาดค้าปลีก ก็มีแหล่งช้อปปิ้ง 8 แห่ง รวมถึงเซ็นทรัล ภูเก็ต ดอยจอยไลฟ์สไตล์ที่หลากหลาย ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นตัวกำหนดปัจจัยสร้างอุปสงค์หลักที่หลากหลาย และศักยภาพในการพัฒนาของภูเก็ต ด้วยสถานที่ท่องเที่ยวและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็น เช่น สนามกอล์ฟ 6 แห่ง รวมถึงบลูแคนยอนคันทรีคลับ 36 หลุม ที่มีชื่อเสียง มีส่วนทำให้เกาะแห่งนี้เป็นที่ดึงดูดใจในฐานะจุดหมายปลายทางของการเล่นกอล์ฟ รวมถึงมีท่าจอดเรือยอร์ช 4 แห่ง เช่น อ่าวปอแกรนด์ มารีน่า และภูเก็ต ยอร์ช เฮเวน (รองรับเรือยอร์ชที่ยาวกว่า 100 เมตร) สิ่งอำนวยความสะดวกแบบครบวงจรเหล่านี้ทำให้ภูเก็ตมีความน่าดึงดูด และเป็นจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยวที่หลากหลาย

ภาพ: โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดภูเก็ต⁷



1. สนามบินนานาชาติอันดามัน

- การทำอากาศยานแห่งประเทศไทย (ทอท.) อยู่ระหว่างดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นสำหรับกรเสนอทำอากาศยานนานาชาติอันดามัน โคกกลอย จังหวัดพังงา
- เป้าหมายหลักของโครงการคือ บรรเทาความแออัด ขยายขีดความสามารถในการดำเนินงาน และตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคการท่องเที่ยว
- ประกอบด้วยรันเวย์ 2 รันเวย์ เพื่อรองรับความจุผู้โดยสารเกิน 40 ล้านคน คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2574

2. สนามบินนานาชาติภูเก็ต

- ทำอากาศยานนานาชาติภูเก็ตอยู่ระหว่างดำเนินการจ้างสถาปนิกในการออกแบบเฟส 2 คาดว่าคณะรัฐมนตรีจะอนุมัติภายในปี 2567 โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2570
- การขยายพื้นที่มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการดูแลจำนวนผู้โดยสาร จาก 12.5 ล้านคน ไปเป็น 18 ล้านคนต่อปี สำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ
- สามารถรองรับเที่ยวบินเพิ่มขึ้นจาก 20 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง ไปเป็น 25 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง

⁷ ที่มา: <https://www.c9hotelworks.com/wp-content/uploads/2023/12/2023-2024-the-phuket-report.pdf>

3. ทางด่วน

- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) เสนอทางด่วนยกระดับเชื่อมจากเมืองใหม่ไปกะทู้ เชื่อมกับอุโมงค์กะทู้-ป่าตอง ทางแยกใกล้โรงเรียนบริติชอินเตอร์เนชั่นแนล เกาะแก้ว เชื่อมต่อกับทางเลี้ยวเมือง
- แผนงานในอนาคตคือการขยายทางพิเศษไปยังโครงการ MR9 ไปถึงจังหวัดสุราษฎร์ธานี และบูรณาการสู่ระดับประเทศ
- สถานะปัจจุบันของโครงการคือรอการพิจารณาเพิ่มเติม การศึกษาล่าสุดได้เสร็จสิ้นแล้ว แต่ยังไม่มีความแน่นอนในเรื่องเงินทุน กทพ.กำลังพิจารณาที่จะทำพันธมิตรร่วมกับภาคเอกชนในโครงการนี้



4. แยกเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ต

- กรมทางหลวง เตรียมปรับปรุงถนน 4 เลน จากเมืองใหม่ไปท่าเรือ บนถนนหมายเลข 4027 ป่าคลอกและแยกเมืองใหม่
- ศึกษาและออกแบบเสร็จเรียบร้อยแล้ว กำลังหาแหล่งเงินทุน และดำเนินการขออนุญาตพิเศษการใช้ประโยชน์สำหรับที่ดินป่าชายเลน คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ภายในปี 2567



5. อุโมงค์ทางเดินลอดใต้อนุสาวรีย์

- กรมทางหลวงมีแผนการก่อสร้างอุโมงค์ทางลอดใต้อนุสาวรีย์ท้าวเทพกระษัตรี ถนนหมายเลข 402 ปรับปรุงการเดินทางทั้งสองทิศทาง

- โครงการนี้มีขึ้นเพื่อตอบสนองระบบรถไฟฟ้ารางเบาที่กำลังจะมีในภูเก็ตเร็วๆนี้ โดยให้ความสำคัญกับความปลอดภัย ด้วยการสร้างทางเดินลอดใต้ดินสำหรับคนเดินเท้า และการปรับปรุงอนุสาวรีย์
- การศึกษาและการออกแบบเสร็จสมบูรณ์แล้ว ขณะนี้กรมทางหลวงอยู่ระหว่างดำเนินการหาเงินทุนของรัฐบาล โดยมีเป้าหมายในการก่อสร้างที่จะเริ่มในปี 2567



6. อุโมงค์ กะทู้ – ป่าตอง

- บูรณาการ เมืองใหม่-เกาะแก้ว ทางด่วนกะทู้ เพื่อยกระดับประสิทธิภาพการขนส่งในภูมิภาค
- ยังไม่มีความแน่นอนในเรื่องเงินทุน ยังไม่มีภาคเอกชนเสนอให้มีความสนใจในการสร้าง ดำเนินการ หรือต่อรอง
- จะมีการเชิญชวนให้เอกชนเสนอราคาเพื่อร่วมลงทุนด้วยกันกับการทางพิเศษ หรือ กทพ. สำรวจการลงทุนด้วยตนเอง และการดำเนินการ



7. รถไฟฟ้ารางเบา (Phuket Light Rail Transit System)

- การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เสนอระบบรถไฟฟ้ารางเบาเพื่อยกระดับการขนส่งสาธารณะ และบรรเทาความเดือดร้อนจากความแออัด ระยะที่ 1 ช่วงท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ต - ห้างแยกฉลอง และขยายระยะที่ 2 ข้ามสะพานสารสินเพื่อเชื่อมสู่ส่วนต่อขยายทางรถไฟสายใต้
- ดำเนินการอภิปรายเกี่ยวกับความเป็นไปได้ สำรวจทางเลือกต่างๆ เช่นระบบราง โมโนเรล หรือรถโดยสารไฟฟ้าด้วย กำลังพิจารณารูปแบบความร่วมมือระหว่างภาครัฐและเอกชน⁸

⁸ ที่มา: <https://www.c9hotelworks.com/wp-content/uploads/2023/12/2023-2024-the-phuket-report.pdf>

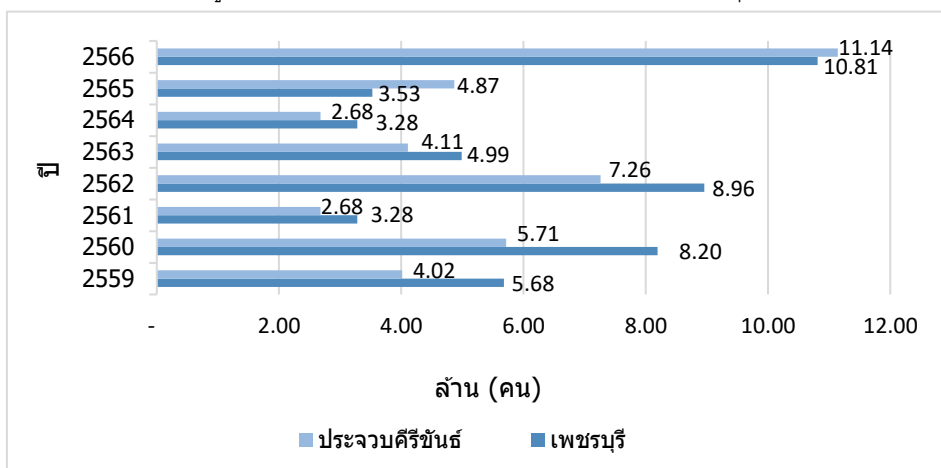


ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

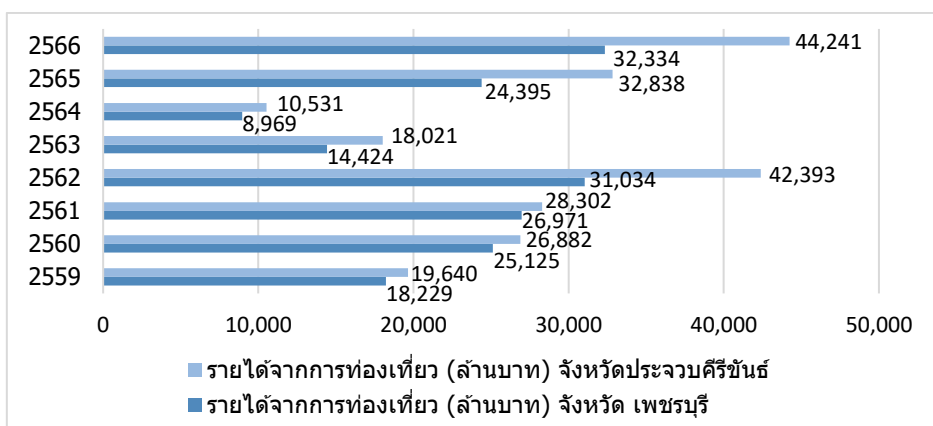
จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

ในปี 2566 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 11.14 ล้านคน (ภาพที่ 1) สร้างรายได้ 44,241 ล้านบาท (ภาพที่ 2) และจังหวัดเพชรบุรี จำนวน 10.81 ล้านคน (ภาพที่ 1) สร้างรายได้ 32,334 ล้านบาท (ภาพที่ 2)

ภาพที่ 1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2566)⁹



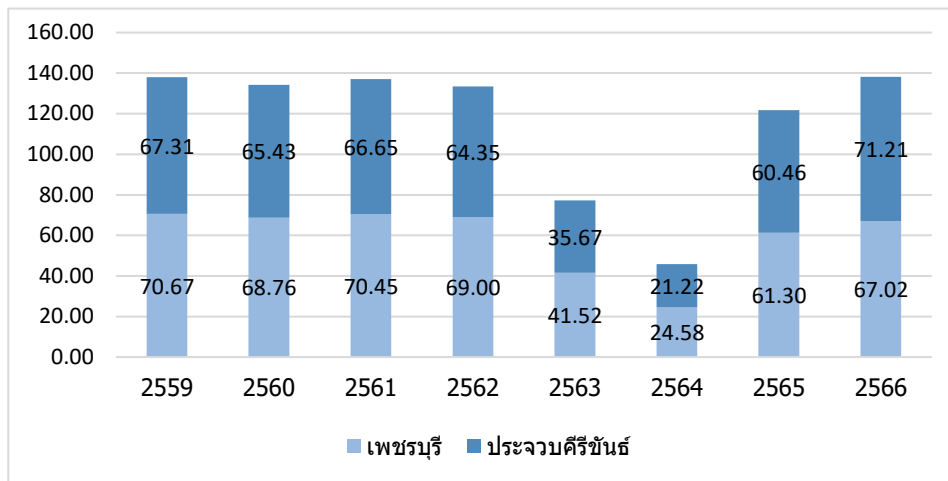
ภาพที่ 2 รายได้จากกรท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2566)¹⁰



⁹ ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

¹⁰ ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ภาพที่ 3 อัตราการเข้าพักโรงแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2559-2566)¹¹



สำหรับอัตราการเข้าพักในช่วงปี 2566 ที่ผ่านมาสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่ผ่านมาของจังหวัดเพชรบุรีจาก 61.30 เป็น 67.02% และ ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จาก 60.46% เป็น 71.21% ตามลำดับ

สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศปี 2566: งานวิเคราะห์ตลาดในประเทศ กองกฤษฎีการตลาด ททท. (ข้อมูล ณ วันที่ 21 มกราคม 2566)

ทิศทางการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นนี้เป็นผลมาจากปัจจัยสนับสนุนจากการทำกิจกรรมของ ททท. ร่วมกับภาครัฐและเอกชน อาทิ การส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศได้ทุกวันผ่านโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทย เที่ยวได้ทุกวัน การจัดโปรโมชั่นร่วมกับผู้ประกอบการโรงแรมที่พัก การเพิ่มจำนวนเที่ยวบิน และการจัดโปรโมชั่นราคาของบัตรโดยสารภายในประเทศ กระแสท่องเที่ยวตามรอยละครดังอย่างพรหมลิขิต กระแสนั่งรถไฟเที่ยวเส้นทางรถไฟภาคใต้ ตลอดจนการท่องเที่ยวเสริมสิริมงคลกลุ่มสายมูในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง การส่งเสริมกิจกรรมเที่ยววันธรรมด้าในภาคตะวันออกและภาคเหนือ

ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ค่าครองชีพ และราคาพลังงานที่สูง ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการวางแผนการเดินทางท่องเที่ยว ซึ่งทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับกำลังซื้อที่มี ทั้งในรูปแบบลดจำนวนวันเดินทางให้น้อยลง เลือกเที่ยวระยะใกล้ และใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น นอกจากนี้ความต้องการของคนไทยที่จะออกเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ ผ่นวกกับการส่งเสริมการตลาดดึงดูดนักท่องเที่ยวไทยเข้าประเทศของประเทศคู่แข่งอย่างญี่ปุ่น ไต้หวัน เวียดนาม สิงคโปร์ รวมไปถึงค่าเงินเยนที่อ่อนค่า จะเป็นตัวดึงดูดคนไทยออกเที่ยวต่างประเทศมากขึ้น ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยความท้าทายของการส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ

สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศรายไตรมาส ในปี 2566¹²

ไตรมาส 1: มกราคม-มีนาคม 2566

ทิศทางการฟื้นตัวที่ดีขึ้นอย่างชัดเจน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมชมคนไทย 42.87 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 49 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 187,861 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 ซึ่งทิศทางการท่องเที่ยวที่ดีขึ้นนี้เป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลายลง จึงไม่ใช่

¹¹ ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

¹² ที่มา: งานวิเคราะห์ตลาดในประเทศ กองกฤษฎีการตลาด การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

อุปสรรคหลักต่อการเดินทางท่องเที่ยว และประเทศไทยเปิดประเทศพร้อมกับยกเลิกมาตรการต่าง ๆ เพื่อเอื้อให้การท่องเที่ยวในประเทศพลิกฟื้นกลับมาเท่ากับปีปกติ รวมทั้งเป็นฤดูท่องเที่ยวและมีช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่องอย่างวันสงกรานต์ปีใหม่เก่าต้อนรับปีใหม่ ส่งผลให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวหรือเดินทางกลับบ้าน ผนวกกับหลายพื้นที่ยังมีอากาศที่หนาวเย็นเหมาะกับการท่องเที่ยวพักผ่อน จึงเป็นแรงกระตุ้นให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยว อีกทั้งยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากภาครัฐและเอกชนดังนี้

1. การจัดกิจกรรมจัดโปรโมชั่นร่วมกับผู้ประกอบการโรงแรมที่พัก ร้านอาหาร และรถเช่า 5 ภูมิภาค ผ่านการ Redeem บัตรเครดิตจากสถาบันการเงินต่าง ๆ
2. กิจกรรมส่งเสริมทางการตลาดจาก ททท. และพันธมิตร อาทิ
 - เทศกาลตรุษจีนในเมืองหลักและเมืองรอง
 - เพิ่มเที่ยวบินภายในประเทศเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค เส้นทางกรุงเทพฯ-หัวหิน, อุตะภา-เชียงใหม่
 - การส่งเสริมเส้นทางท่องเที่ยวทางเรือให้กลับมาเป็นที่นิยมอีกครั้ง โดยเฉพาะเส้นทางพัทยา-หัวหิน และเส้นทางสัตหีบ-สงขลา
 - การท่องเที่ยวเสริมสิริมงคลกลุ่มสายมู เส้นทางตามรอยพญานาคและท้าวเวสสุวรรณ
 - การส่งเสริมเที่ยวในประเทศได้ทุกวันผ่านโครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทย เที่ยวได้ทุกวัน
 - กิจกรรมการตลาด Joint Promotion อาทิ แคมเปญ “มหัศจรรย์เมืองไทยสวยแบบตะโกน”, แคมเปญ “Wonder Deal” สิ้นเดือน เหมือนการเริ่มต้นใหม่
3. มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากโครงการช้อปดีมีคืน และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 เพื่อกระตุ้นให้คนไทยเกิดการใช้จ่ายและท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้น ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ค่าครองชีพและราคาพลังงานที่สูง ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการวางแผนการเดินทางท่องเที่ยว

แต่อย่างไรก็ดี ความต้องการออกเที่ยวของคนไทยจะทำให้มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับกำลังซื้อที่มี ทั้งในรูปแบบของการลดจำนวนวันเดินทางให้น้อยลง เลือกเที่ยวระยะใกล้ และใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น¹³

ไตรมาส 2: เมษายน-มิถุนายน 2566

มีการฟื้นตัวอยู่ในทิศทางที่ดี จากปี 2562 โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย 43.29 ล้านคน-ครั้ง และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 171,200 ล้านบาท หรือฟื้นตัวอยู่ที่ร้อยละ 85 และร้อยละ 68 ตามลำดับเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนมาจากการมีวันหยุดยาวต่อเนื่องหลายช่วง ที่คนไทยนิยมใช้ช่วงเวลานี้เลือกออกเดินทางท่องเที่ยว ซึ่งระหว่างเดือนเมษายน-มิถุนายน 2566 มีวันหยุดยาวต่อเนื่องถึง 3 ช่วง โดยวันหยุดยาวเทศกาลสงกรานต์ พบว่ามีจำนวนการเดินทางและรายได้ท่องเที่ยวเติบโตเพิ่มสูงกว่าช่วงวันหยุดยาววันแรงงานและวันฉัตรมงคล และวันหยุดยาววันวิสาขบูชาและวันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระนางเจ้าพระบรมราชินี คาดว่าส่วนหนึ่งมาจากความอึดอั้นของคนไทยที่ไม่ได้เข้าร่วมกิจกรรมเล่นน้ำสงกรานต์มาเป็นเวลา 3 ปี ผนวกกับปีนี้ ททท. จัดกิจกรรมเทศกาลสงกรานต์อย่างยิ่งใหญ่ทั้งในเมืองหลักและเมืองรอง รวมทั้งได้รับแรงหนุนจากกิจกรรมกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 (สิ้นสุดโครงการในเดือนเมษายน) เพื่อให้โรงแรมที่พักมีราคาที่นักท่องเที่ยวไทยจับต้องได้ตามกำลังการใช้จ่าย ทำให้คนไทยออกเดินทางและร่วมกิจกรรมท่องเที่ยว

¹³ ที่มา: <https://tatreviewmagazine.com/article/dom-q2-2023>

ในช่วงวันหยุดสงกรานต์กันอย่างหนาแน่น ส่งผลให้จำนวนและรายได้ท่องเที่ยวในประเทศช่วงเดือนเมษายน กลับมาฟื้นตัวเท่ากับภาวะปกติจากปี 2562 หรือคิดเป็นร้อยละ 100 (ที่มา: ข้อมูลสรุปผลการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศช่วงวันหยุดยาวเทศกาลสงกรานต์ปี 2566 ของ ททท. สنج. ในประเทศ) และเมื่อพิจารณาภาพรวมของ สถานการณ์ท่องเที่ยวทั้ง 3 เดือน พบว่ามีการฟื้นตัวที่ดี ซึ่งได้รับอานิสงส์จากการมีวันหยุดยาวหลายช่วง ผสมกับ ปัจจัยสนับสนุนที่เข้ามาช่วยกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยว อาทิ

- กิจกรรมส่งเสริมการตลาดจาก ททท. อาทิ แคมเปญ “Unseen New Chapters : ปักหมุดมุมใหม่ เปิดไทย มุมต่าง”, เส้นทางคนโสด Single Journey Season, กิจกรรมภายใต้โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทย เที่ยวได้ทุกวัน
- การทำโปรโมชั่นของผู้ประกอบการโรงแรมที่พักในพื้นที่ท่องเที่ยว และโปรโมชั่นราคาของสายการบินในประเทศ เพื่อกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวเชื่อมโยง
- มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ จากโครงการเราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 ที่สิ้นสุดโครงการในเดือนเมษายน 2566 ขณะที่ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ค่าครองชีพและราคาพลังงานที่สูง ยังคงเป็นปัจจัยอุปสรรคสำคัญ ต่อการวางแผนการเดินทางท่องเที่ยว แต่คนไทยจะปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการเดินทางท่องเที่ยวให้เหมาะสม กับกำลังซื้อที่มี ทั้งในรูปแบบลดจำนวนวันเดินทางให้น้อยลง เลือกเที่ยวระยะใกล้ และใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น ส่วนสถานการณ์ฝุ่นละออง PM 2.5 ที่เกิดขึ้นมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ลากยาวมาจนถึงเดือนเมษายนได้ ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวหลายจังหวัด โดยเฉพาะในจังหวัดภาคเหนือตอนบน แต่หลังจากที่สถานการณ์ ฝุ่น PM 2.5 เบาลงลง สถานการณ์ท่องเที่ยวในจังหวัดที่ได้รับผลกระทบก็กลับมาดีขึ้นอีกครั้ง

นอกจากนี้ ความต้องการเดินทางท่องเที่ยวในต่างประเทศของคนไทยยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้ว่าค่าครองชีพ จะสูงรวมทั้งค่าบัตรโดยสารที่แพงขึ้น ซึ่งคนส่วนใหญ่ที่ออกไปเที่ยวต่างประเทศเป็นกลุ่มรายได้สูงที่อาจไม่ได้รับ ผลกระทบหรือได้รับผลกระทบน้อยจากภาวะเศรษฐกิจ กับกลุ่มรายได้ปานกลางที่มีความต้องการเที่ยว ต่างประเทศ ก็พร้อมที่จะปรับรูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวให้เหมาะสมกับกำลังซื้อที่มีอยู่ โดยระหว่างเดือน เมษายน-พฤษภาคม 2566 มีจำนวนคนไทยเดินทางออกนอกประเทศอยู่ที่ 2,187,183 คน (ที่มา: ข้อมูลสถิติคนไทยเดินทางออกนอกประเทศรายเดือน จาก สنج. ตรวจคนเข้าเมือง) คิดเป็นร้อยละ 88 ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งนับเป็นปัจจัยอุปสรรคต่อการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศโดยเฉพาะช่วงที่มีวันหยุดยาว ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ภาพรวมสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศ 3 เดือนนี้ยังอยู่ในทิศทางที่ดี

ไตรมาส 3: กรกฎาคม-กันยายน 2566

บรรยากาศท่องเที่ยวอาจไม่คึกคักเท่าที่ควร เนื่องจากในเดือนกรกฎาคม-กันยายน จัดเป็นช่วงฤดูฝน และบางพื้นที่เกิดปัญหาอุทกภัยซึ่งเป็นผลจากปรากฏการณ์เอลนีโญ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีแหล่งท่องเที่ยวอีก เป็นจำนวนมากที่สามารถทำกิจกรรมในฤดูฝนได้ ทำให้สถานการณ์ท่องเที่ยว 3 เดือนนี้ ยังมีการขยับตัว เพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย 42.01 ล้านคน-ครั้ง และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 180,099 ล้านบาท หรือฟื้นตัวร้อยละ 89 และร้อยละ 67 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลัก ได้แก่

- วันหยุดยาวต่อเนื่องหลายช่วงในเดือนกรกฎาคมและสิงหาคม
- กิจกรรมส่งเสริมการตลาดของ ททท. อาทิ เทศกาลเที่ยวเมืองไทยครั้งที่ 41, โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์ เมืองไทย เที่ยวได้ทุกวัน, เที่ยว Win Win ฟิน โค้ด โค้ด, 25 แหล่งท่องเที่ยว Unseen New Chapters 2566

ปักหมุดมุมใหม่ เปิดไทยมุมต่าง, เส้นทางพลังศรัทธาภาคเหนือ-อีสาน-กลาง-ใต้, Workcation Thailand 100 เดียวเที่ยวได้งาน

- กิจกรรมส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการท่องเที่ยวช่วง Green Season
- กิจกรรมเทศกาลงานประเพณี อาทิ ประเพณีแห่เทียนพรรษา จ.อุบลราชธานี, ประเพณีตักบาตรดอกไม้อ.สระบุรี, ประเพณีขึ้นเขาพนมรุ้ง จ.บุรีรัมย์, ประเพณีอุ้มพระดำน้ำ จ.เพชรบูรณ์

แม้ว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวมีการเติบโตเพิ่มขึ้น แต่การใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวกลับเติบโตได้ไม่ดีเท่าที่ควร เนื่องจาก

- **เศรษฐกิจทั่วโลกยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่** ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้ต้องเผชิญกับภาวะค่าครองชีพและอัตราเงินเฟ้อสูงที่ส่งผ่านต้นทุนการผลิตกระจายเป็นวงกว้าง จนทำให้ราคาสินค้าและบริการมีแนวโน้มพุ่งสูงขึ้น ราคาลงงานที่ผันผวนขึ้นลงได้ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศของคนไทยเช่นกัน เพราะกว่าร้อยละ 80 นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวที่ต้องแบกรับค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากขึ้น โดย TTB Analytics วิเคราะห์ว่าราคาลงงานที่เพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ประชาชนมีค่าใช้จ่ายรายวันเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 10% ต่อคน ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อการวางแผนการเดินทางท่องเที่ยวภาพรวม
- มีปัจจัยท้าทายจาก Sentiment **ความต้องการออกเที่ยวต่างประเทศของคนไทยบางกลุ่มที่ชื่นชอบเที่ยวต่างประเทศ** ผนวกกับได้รับแรงหนุนจากการส่งเสริมตลาดของประเทศที่เป็นจุดหมายปลายทางของคนไทย การทำโปรโมชั่นราคาบัตรโดยสารของสายการบินต่างประเทศ และการมีวันหยุดยาวต่อเนื่องติดกับวันเสาร์-อาทิตย์ รวมเป็นช่วงวันหยุดยาว 4-5 วัน หรือมากกว่านั้น ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นให้คนไทยที่มีกำลังซื้อปานกลาง-สูง ตัดสินใจออกเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศพร้อมกับปรับรูปแบบการเที่ยวและการใช้จ่ายตามความเหมาะสมกับกำลังซื้อที่มี โดยระหว่างเดือนกรกฎาคม-กันยายน 2566 มีจำนวนคนไทยเดินทางออกนอกประเทศอยู่ที่ 2,857,560 คน (ที่มา: ข้อมูลสถิติคนไทยเดินทางออกนอกประเทศรายเดือน จาก สنج.ตรวจคนเข้าเมือง) คิดเป็นร้อยละ 90 ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งนับเป็นปัจจัยอุปสรรคต่อการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศโดยเฉพาะช่วงที่มีวันหยุดยาวต่อเนื่อง

ไตรมาส 4: ตุลาคม-ธันวาคม 2566

มีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย (ทอน) 48.11 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 220,069 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เนื่องจากเป็นช่วงปิดภาคเรียนในเดือนตุลาคมเป็นฤดูท่องเที่ยวและมีช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่องทั้งในเดือนตุลาคม-ธันวาคม ส่งผลให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวหรือเดินทางกลับบ้าน ผนวกกับภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวตามยอดดอยยอดภูเริ่มมีอากาศที่เย็นลง เหมาะกับการท่องเที่ยวพักผ่อน จึงเป็นแรงกระตุ้นให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยว อีกทั้งยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจาก ททท. ร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและพันธมิตร ดังนี้

- กิจกรรมส่งเสริมทางการตลาดจาก ททท. และพันธมิตร อาทิ โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทย เที่ยวได้ทุกวัน เทศกาลลอยกระทง งานเทศกาลดนตรีแจ๊ส และเทศกาลพลุนานาชาติเมืองพัทยา
- การเพิ่มจำนวนเที่ยวบินและทำโปรโมชั่นราคาบัตรโดยสารของสายการบินภายในประเทศอย่าง AirAsia อาทิ เส้นทางที่เพิ่มจำนวนเที่ยวบินได้แก่ เส้นทางกรุงเทพฯ-เชียงใหม่, กรุงเทพฯ-ภูเก็ต, กรุงเทพฯ-เชียงใหม่

- กระแสการท่องเที่ยวตามรอยละคร “พรหมลิขิต” ทำให้แหล่งท่องเที่ยวโบราณสถานในหลายจังหวัด อาทิ พระนครคีรีอโยธยา สมุทรปราการ พิษณุโลก ลพบุรี ได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวคนไทยมากขึ้น

โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

1. โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 82 สายทางยกระดับบางขุนเทียน – เอกชัย-บ้านแพ้ว (โครงการ M82) ระยะทางประมาณ 24.7 กม. เล็งเปิดให้บริการบางช่วงกลางปี 2567 คาดเปิดเต็มรูปแบบปี 2569

- ความคืบหน้าการก่อสร้างงานโยธานั้น ตอนที่ 1 หรือสัญญาที่ 1-3 ช่วงบางขุนเทียน-เอกชัย ระยะทาง 8.3 กม. วงเงิน 10,477.386 ล้านบาท ณ ก.ย. 2566 มีความคืบหน้าอยู่ที่ 86.45% จะแล้วเสร็จในช่วงกลางปี 2567 และจะเปิดให้บริการทดลองใช้ฟรีทันที เชื่อมต่อการเดินทางกับโครงการทางพิเศษสายพระราม 3-ดาวคะนอง-วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันตกของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) แบบไร้รอยต่อ ส่วนตอนที่ 2 อีก 10 สัญญา ช่วงเอกชัย-บ้านแพ้ว ระยะทาง 16.4 กม. ปัจจุบันผลงานคืบหน้า 33.94% ได้เร่งรัดให้ดำเนินการแล้วเสร็จภายในกลางปี 2568 จากแผนจะแล้วเสร็จในปลายปี 2568 ซึ่งทางหลวงจะพิจารณาเปิดใช้งานโยธา ควบคู่การส่งมอบพื้นที่ให้กับเอกชน เพื่อเข้าพื้นที่ไปดำเนินการโครงการ O&M โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเต็มรูปแบบในปี 2569

ทั้งนี้ เมื่อโครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 82 สายทางยกระดับบางขุนเทียน-เอกชัย-บ้านแพ้ว แล้วเสร็จ และเปิดให้บริการ จะส่งผลให้การเดินทางระหว่างกรุงเทพและปริมณฑล เชื่อมต่อลงสู่ภาคใต้มีความสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น ช่วยบรรเทาความแออัดของการจราจรบนถนนพระราม 2 รองรับการค้ามาคมและขนส่งสินค้า ส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์และการคมนาคมขนส่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เป็นไปตามแผนแม่บทการพัฒนาโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองระยะ 20 ปี (พ.ศ.2560 - 2579) นอกจากนี้ยังมีส่วนสำคัญในการส่งเสริมการท่องเที่ยวในภาคใต้ ซึ่งมีทรัพยากรด้านแหล่งท่องเที่ยวจำนวนมาก การพัฒนาคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ของประชาชนในพื้นที่ดีขึ้น อีกทั้งเป็นการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างต่อเนื่องไปยังภาคธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอีกด้วย¹⁴



¹⁴ ที่มา: <https://www.thaipost.net/economy-news/464752/>

2. รถไฟทางคู่สายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร เปิดบริการแล้วบางส่วน ยันเปิดครบตลอดเส้นทางในปี 2567

- คมนาคมอัปเดตแผนพัฒนารถไฟทางคู่สายใต้ เปิดบริการครบตลอดเส้นทางในปี 2567 เชื่อมอ่าวไทย หรือไทยแลนด์รีเวียว่า ทั้งต้นแผนพัฒนาเส้นทางรถไฟสายใต้สายใหม่ รับแลนด์บริดจ์

นายสุรพงษ์ ปิยะโชติ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม กล่าวว่า ตามที่รัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ และรถไฟทางสายใหม่ทั่วประเทศ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพระบบการขนส่งทางรางของประเทศ โครงการพัฒนารถไฟทางคู่สายใต้ จะมีความพร้อมเปิดให้บริการครบตลอดเส้นทางภายในปี 2567 ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งทางรางของประเทศให้มีความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย

ทั้งยังมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศ ตลอดจนเป็นกุญแจสำคัญที่ช่วยเปิดประตูทางเศรษฐกิจ เชื่อมโยงการเจริญเติบโตสู่ภูมิภาค ยกกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทย และพลิกโฉมการคมนาคมขนส่งระบบรางของประเทศ ให้กลายเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมของภูมิภาคอาเซียนได้ในอนาคตอันใกล้

กระทรวงคมนาคมได้อัปเดตการก่อสร้างรถไฟทางคู่ ที่ปัจจุบันรุดหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - หัวหิน ช่วงหัวหิน - ประจวบคีรีขันธ์ และช่วงประจวบคีรีขันธ์ - ชุมพร มีความก้าวหน้าอย่างมาก

- ช่วงที่ 1 นครปฐม - หัวหิน ระยะทาง 169 กิโลเมตร ช่วงนครปฐม - หนองปลาไหล คืบหน้า 97.2 % ช่วงหนองปลาไหล - หัวหิน คืบหน้า 98.3%
- ช่วงที่ 2 หัวหิน - ประจวบคีรีขันธ์ ระยะทาง 84 กิโลเมตร ก่อสร้างงานโยธาแล้วเสร็จเปิดเดินรถทางคู่แล้วเมื่อปี 2565
- ช่วงที่ 3 ประจวบคีรีขันธ์ - ชุมพร ระยะทาง 167 กิโลเมตร ช่วงประจวบคีรีขันธ์ - บางสะพานน้อย คืบหน้า 94.7 % ช่วงบางสะพานน้อย - ชุมพร คืบหน้า 97.9%

ปัจจุบันภาพรวมการก่อสร้างงานโยธา คืบหน้าไปกว่า 97% เป็นไปตามเป้าหมาย และได้เปิดให้บริการช่วงแรกในวันที่ 15 ธันวาคม 2566¹⁵



3. โครงการมอเตอร์เวย์ นครปฐม – ชะอำ หัวหิน ระยะทาง 109 กม (M8)

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม – ชะอำ เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุ ในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม แนวเส้นทาง

¹⁵ ที่มา: <https://www.thansettakij.com/business/economy/583523>

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง 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

มอเตอร์เวย์ สายนครปฐม-ชะอำ

มอเตอร์เวย์ สายนครปฐม-ปากท่อ-ชะอำ (M8) ระยะทาง 109 กม. แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ 1.) ช่วงนครปฐม-ปากท่อ (M8) ระยะทาง 61 กม. มีแผนก่อสร้างในปี 2569-2572 โดยจะนำเสนอกกรม.ในปี 2567 ก่อสร้างปี 2569 - 2573 2.) ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กม. แผนดำเนินการก่อสร้าง ปี 2576-2580¹⁶



4. โครงการขยายสนามบินหัวหิน

เพื่อยกระดับสนามบินหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ เป็นสนามบินนานาชาติ หลังผ่านพ้นสถานการณ์โควิด-19 กระทรวงคมนาคม 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

¹⁶ ที่มา: <https://mgronline.com/business/detail/9660000108173>

ปัจจุบันท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ในเขต ต.บ่อฝ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และพื้นที่ลานจอดเครื่องบินขนาด 11,000 ตร.ม. รองรับเครื่องบินแอร์บัส เอ 320 ได้ประมาณ 3 ลำ สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 300 คนต่อชั่วโมง สายการบินที่ให้บริการคือ สายการบินแอร์เอเชีย โดยมีเส้นทางจุดหมายปลายทางในประเทศ ได้แก่ อุดรธานี เชียงใหม่ ส่วนเส้นทางระหว่างประเทศ ได้แก่ กัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย¹⁷

¹⁷ ที่มา: https://www.matichon.co.th/economy/news_3031118/ / <http://www.doh-motorway.com/motorway-project/southern-route/m8>

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทุนทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF และเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันได้แก่สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA และ เพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทุนทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลา ที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทุนทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทุนทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ 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 ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่าง ๆ

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ หากมีกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญาจะทำให้เกิดการผิมนัดชำระค่าเช่า และหากมีการผิมนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป จะเป็นเหตุให้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าดังกล่าวหากเกิดเหตุสุดวิสัยต่างๆ ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้เป็นการล่วงหน้าและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือครบถ้วนตามกำหนดในสัญญา เนื่องจาก ผู้เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ (SRIPANWA) และหากมีกรณีการผิมนัดชำระค่าเช่าเกิดขึ้นซึ่งนำไปสู่กรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วนั้นจะเกิดผลกระทบที่ตามมาในหลายประเด็นด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระทั้งหมดจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ เป็นต้น

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

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

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเล็กสัญญา โดย กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาผู้สัญญารายใหม่แทนผู้เช่า และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อ

ความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR และ ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นบริษัทแม่ของ SPM มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ซึ่งในอนาคต CIR อาจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน เช่น โครงการส่วนที่ 3 เป็นต้น เพื่อเป็นโครงการที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรม ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA ได้มีมาตรการรองรับ/ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนของ CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติม

- 1) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2566 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก) CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเข้าบ้านพักซึ่ง (1) มี

มาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใด ๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือที่บริหารภายใต้ชื่อศรีพันวา (Sripanwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ SRIPANWA

- 2) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนที่ 3 CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้ตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดย CIR และกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิจ้างผู้ประเมินฝ่ายละหนึ่งราย)
- 3) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับสิทธิจาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของ CIR ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าวหาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าของโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ 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 ของกองทัพสตรี SRIPANWA ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน โดยที่กองทัพสตรี 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 นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ของโรงแรมศรีพินวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม่กองทัพสตรี SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทัพสตรี SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทัพสตรี SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม่กองทัพสตรี SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทัพสตรี SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของ

สัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง 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 หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ SRIPANWA เห็นว่าเหมาะสม

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

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งมีลักษณะเป็นสองอาคาร (the Habita) ที่อาจต้องดำเนินการปิดปรับปรุงเป็นโซนให้บริการในแต่ละอาคาร หรือทั้งชั้น หรือทั้งอาคาร หรือทั้งสองอาคาร (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ SPM เป็นการดำเนินการตามปกติธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคาร และสำหรับบ้านพักตากอากาศ X29 ต้องดำเนินการปิดปรับปรุงทั้งหลัง ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM และ การที่ SPM จะดำเนินการเปิดบัญชีของ SPM โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่าง SPM และ กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ทั้งนี้ SPM จะนำเงินสำรองข้างต้นเข้าบัญชีตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งจะไม่กระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจากค่าเช่าคงที่ที่ SPM ต้องชำระนั้นอ้างอิงจากความสามารถในการจัดหารายได้จากทรัพย์สิน ซึ่งได้คำนึงถึงการสำรองเงินทุนเพื่อบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทย หรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการศรีพันวา

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

5.4 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทาง

การเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงาน ภาระทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ อย่างไรก็ตามในช่วงที่มีการระบาดของโรคโควิด-19 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพียงรายเดียว และการ

ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามประมาณการณ์ที่คาดไว้ ทำให้กองทรัสต์จะต้องพิจารณาร่วมกับทรัสต์ในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือต่อผู้เช่าทรัพย์สิน

ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

การเกิดภัยสงครามเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภค การท่องเที่ยว ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ลดลง ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าหลัก และหากภัยสงครามดังกล่าว มีระยะเวลายาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยส่งผลให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวช้า

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

ราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

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

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA มูลค่าดังกล่าว

อาจมีได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากควมถึงและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นั้นจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

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 หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบกับSRIPANWAกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงิน และ/หรือ หลักทรัสต์ ตลอดจนประเภทธุรกิจต่างๆ ที่หลากหลาย อันเป็นผลให้กองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เข้าลงทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาดสภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

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

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

6. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2566 ที่แสดงไว้ใน เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ www.set.or.th

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 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 2566	12.5213 บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,494.26 ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด *	1,367.41 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	100.50 ล้านบาท

* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

8.1.3 ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

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

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือ

ชื่อหุ้นที่ถือ	SPWRT268A
ชนิดหุ้น	หุ้นบุริมสิทธิประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้น และผู้ออกหุ้น มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยหุ้นที่ชื่อ "หุ้นที่มีประกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569" ซึ่งผู้ถือหุ้นมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
อายุหุ้น	3 ปี
อัตราดอกเบี้ย	คงที่
งวดการชำระดอกเบี้ย	จ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน
วันที่ออกตราสาร	10 สิงหาคม 2566
วันครบกำหนดไถ่ถอน	10 สิงหาคม 2569
มูลค่าหุ้น	574.7 ล้านบาท

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

8.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

8.3.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายไตรมาสรายใหญ่ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	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)	16,000,000	5.73
4	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,666,800	2.75
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. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,401,315	1.22
9	นาย ธนชัย ยงพิพัฒน์วงศ์	3,000,000	1.08
10	บริษัท เออร์โกประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
	รวมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก	169,692,751	60.81
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	109,371,249	39.19
	รวม	279,064,000	100.00

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ การชำระหนี้เงินกู้ยืมของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทาง ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เช่น กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) ผลต่างรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน ผลต่างค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายการอื่นที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 75,080,586 บาท กองทรัสต์ได้คำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดตามเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ทำให้มีผลกำไร จึงจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี 2566 เป็นจำนวน 100,016,538 บาท หรือคิดเป็น 0.3584 บาทต่อหน่วย

	2562	2563	2564	2565	2566
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี	0.5000	-	-	-	0.3584

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) 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) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท 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	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	0105559070318
โทรศัพท์	02-308-2022
โทรสาร	02-308-2033
Website	www.cireit.com
Email	cireit@cireit.com
ทุนจดทะเบียน	20,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	1. นางวิไล อินทกุล 2. นายวรสิทธิ์ อิสสระ 3. นายไทรมัน์ ด้ญจน์ดี 4. นายสงกรานต์ อิสสระ 5. นายกสินธุ์สุวรรณค์ บุญนา 6. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสงกรานต์ อิศสระ นายวรสิทธิ์ อิศสระ นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และ นางวิไล อินทกุล กรรมการสองในสี่คนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

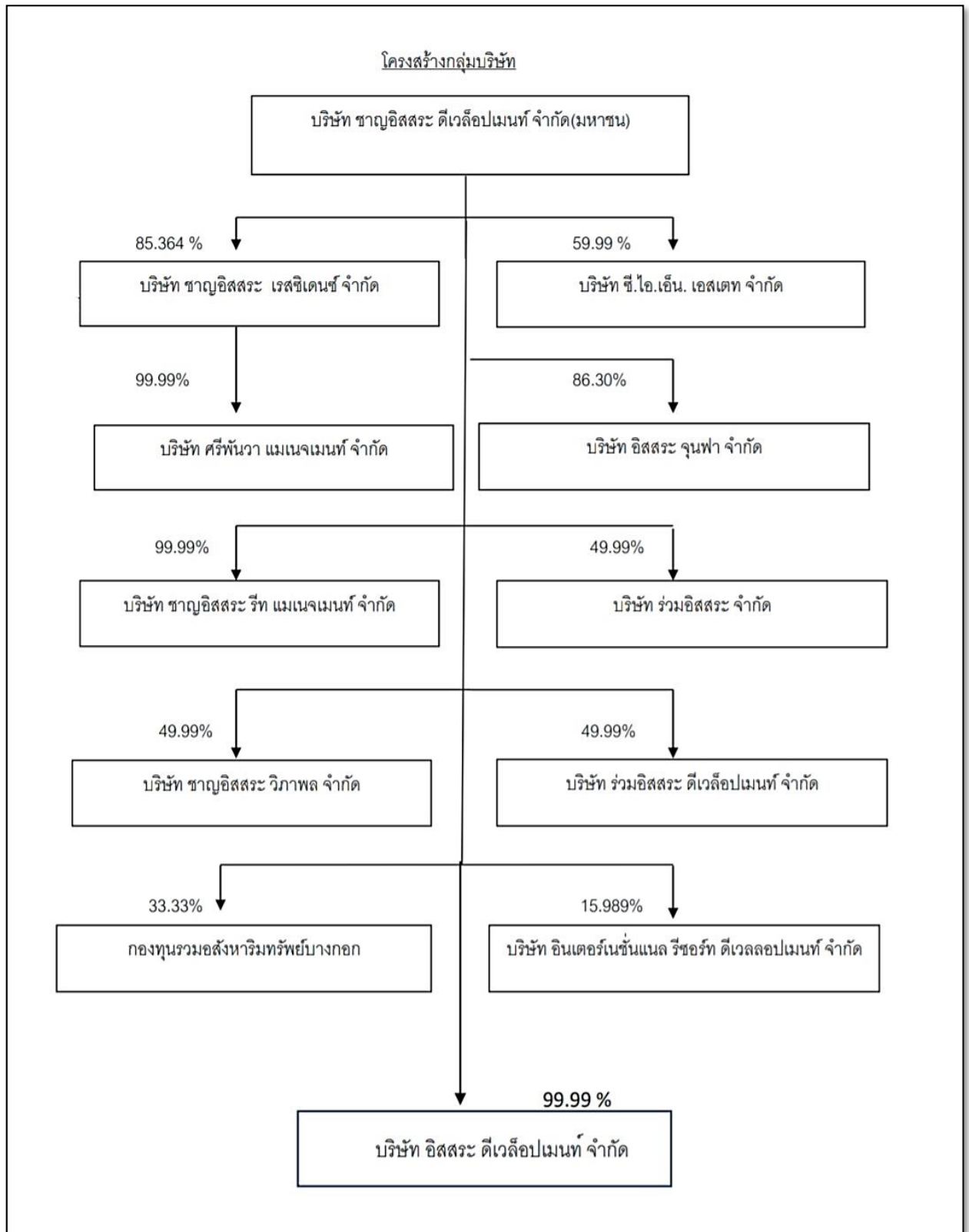
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	1999,960	99.9998
นายวรสิทธิ์ อิศสระ	20	0.0001
นางวิไล อินทกุล	20	0.0001
รวม	2,000,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจ 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 2566
ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

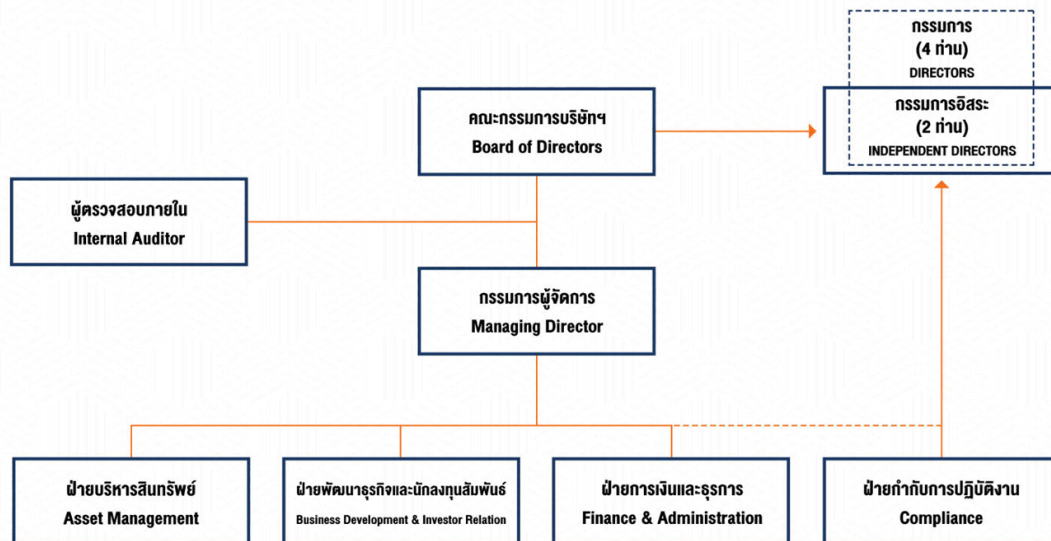


9.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างบริหารจัดการของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังมิได้หวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่าง ๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับกรปฏิบัติตาม ตามโครงสร้างดังนี้



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

รายชื่อคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย 6 ท่าน ดังนี้



นายวรสิทธิ์ อิศสระ

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 อิศสระ จუნฟา จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท รวมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด



นางวิไล อินทกุล

กรรมการ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัทชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด



นายไทม์น ลัญจนดี

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 ทู (วตท.10)

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอ็น.เอสเตท จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด
- ประธานกรรมการ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด
- กรรมการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท นารายณ์ร่วมพิพัฒนา จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชะอำร่วมทุน จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด



นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 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.เอส.เดท จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด



นายกสินธุ์สุรวงศ์ บุนนาค

กรรมการอิสระ

ประวัติการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ บริษัท ตะวันนา โฮเทล จำกัด
- กรรมการ บริษัท บี.ไอ.พี. กรุ๊ป จำกัด
- กรรมการ บริษัท รวมอิสระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วายซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท โคคาอะ จำกัด

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 6 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ 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) ควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัท แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง กรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการ คณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (10) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการ ตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ต่อกองทรัสต์

- 1) พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของ กองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ

กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 9) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- 10) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 11) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 12) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 13) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 14) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 15) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- 16) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกต และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้อหรือเรียน การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- 5) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- 6) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

กรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 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 ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจรรณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน 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 และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการ กองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นการดำเนินงานของบริษัทฯ
- ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)

- (1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัทฯ
- (3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) อนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัทฯให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ และการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (9) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (10) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป
- (11) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ
- (12) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (13) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัทฯ ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (14) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (15) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (16) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ
- (17) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

บริษัทฯในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งบริษัทฯได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- (1) บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระจะเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
- 1.1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
 - 1.2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
 - 1.3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 1.4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- (2) บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย และ ทรัพยากรบุคคล โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในบริษัทฯ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

การบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้



นางสาวจันทรเพ็ญ สิริถาวรวงศ์
ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปี การพิจารณาจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี
- ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติตามเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ได้ตามสัญญาเช่าได้
- ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้และเข้าใจตัวทรัพย์สิน
- เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็วไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน



นางสาวสุมนา วรชุน
ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

ประวัติการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- จัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมในจังหวัดพังงา ภายใต้แบรนด์ใหม่ของศรีพันวา คือ บาบานีซคลับ บนเนื้อที่ดิน 42 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,000 ล้านบาท
- คณะทำงานเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SPWPF)
- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี
- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ บ้านพักตากอากาศ และโรงแรมศรีพันวา
- ผู้บริหารบ้านพักตากอากาศของลูกบ้านในโครงการนำปล่อยเป็นห้องพัก (Villa Rental Management)
- ดูแลทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (SPWPF) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลัก



นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์
ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ

ประวัติการศึกษา

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

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

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



นายฐิติธรรม หลอมทอง
เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานอาวุโส

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท (นิติศาสตร์มหาบัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี (นิติศาสตร์บัณฑิต) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- ประสบการณ์ทำงานในสายกฎหมายและสถาบันการเงิน มากกว่า 5 ปี
- จัดทำร่างสัญญารวมทั้งการทำสัญญาและข้อตกลงต่างๆที่บริษัทฯได้เข้าทำสัญญากับบุคคลภายนอก
- ตรวจสอบการปฏิบัติของฝ่ายงานต่างๆให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน



นางสาวสุพิชชา พิวัฒน์นอก

เลขานุการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี (บริหารธุรกิจบัณฑิต) สาขาการจัดการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- ประสบการณ์ทำงานในสายการเงิน การบัญชีมากกว่า 5 ปี
- ประสบการณ์ภายในและภายนอกบริษัทรวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหุ้นขององค์กรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางด้านการเงิน และบัญชี โดยทั่วไป รวมถึงดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงิน และเอกสารอื่นๆ ที่สำคัญภายในบริษัท

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมรวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใด ๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัท ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

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

หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุน และดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (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) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่น ๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มิใช่ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่าง ๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการการควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูลเอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่าง ๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ 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/หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 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 รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม (ถ้ามี) ที่มีคุณสมบัติตามนโยบายของบริษัทฯ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นราย
- (2) จัดทำการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานที่กึ่งและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณา
- (4) จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- (5) จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- (6) ตรวจสอบผลประกอบการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ทุกปี หรือกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ
- (9) จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

- (1) จัดทำการคำนวณ และจัดทำรายงานมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ และดำเนินการจัดส่งรายงานให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด
- (2) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ทุกสิ้นเดือน ทุกไตรมาสและทุกสิ้นปี โดยให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ และจัดให้มีงบการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) จัดทำงบประมาณ (Budget) ของกองทรัสต์
- (4) จัดทำแผนรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

- (5) จัดทำการวางแผนการเงิน จัดการเรื่องรายรับ รายจ่ายของกองทรัสต์ รวมทั้งการจัดเก็บค่าเช่า ให้มีประสิทธิภาพ และบริหารเงินสดของกองทรัสต์

ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- (1) ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหาร และจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ 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 เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ ควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- (5) จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- (6) จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่าง ๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน ปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่าง ๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่าง ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงาน โดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

9.1.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จาก ข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการลวงข้อมูลภายใน ดังนี้

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

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

เมื่อคณะกรรมการบริษัทฯ อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะ ควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัทฯ จัดการอยู่นั้น อยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัติที่นับตั้งแต่วันที่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้

- 1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลที่ตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป
- 2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

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

- 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่

- 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือ เสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ขอร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่จำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - 2.2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

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

การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

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

9.3.1 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ยกขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่ากรดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ยกขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ

เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการของทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันรวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จึงจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
 - (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - (13.2) การทำธุรกรรมที่มีไว้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์

- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่งให้การทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งตั้งก้ากับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม 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) เรียกรองค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าจะบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- (16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัว

ของทรัสต์ตัวเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง หรือเปลี่ยนแปลงสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินแก่ทรัสต์ 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 และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย
- (19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 11.3 (19) (19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัสต์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว 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) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

- (20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเว้นการกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- (24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- (25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

9.3.2 ค่าธรรมเนียมจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละหนึ่ง 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ต่อปี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและ ระยะเวลาที่ เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์	รายเดือน

9.4 คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

9.5 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

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

โทรศัพท์ : 02-034-0000

9.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 02-009-9000

9.5.3 นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อ : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

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

โทรศัพท์ : 02-495-9521

9.5.4 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ที่อยู่ : 25 ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดี.บยู.ซี.เอ. ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02-286-8899

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทรัสต์

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

นอกเหนือจากนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่มีอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่ากองทรัสต์มีการดำเนินกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กฎระเบียบที่มีการเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งโดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายนำเสนอ โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีมติในการชี้ขาด คือมติเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม โดยจะมีวาระปกติในการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบการเงินระหว่างกาล

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

วาระที่ 5 พิจารณาเรื่อง อื่น ๆ (ถ้ามี)

10.3.1 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ พิจารณารับรอง พิจารณาอนุมัติ ในการดำเนินงานของบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

- (ก) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับรอง
 - (1) การรับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
- (ข) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่อรับทราบ
 - (1) ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนงาน งบประมาณ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
 - (3) แนวทางในการลดความเสี่ยง ที่เกิด อาจเกิด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์
 - (4) ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ อันได้แก่ ฝ่ายการเงินและธุรการ ฝ่ายกำกับกรปฏิบัติงาน ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ รวมถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
 - (5) ข้อจำกัดของระบบการควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการรายงานความคืบหน้าในการแก้ปัญหา
 - (6) ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก
- (ค) เรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติ
 - (1) งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ ประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ประจำปีที่ได้จัดทำขึ้น
 - (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 เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการลวงรั่วข้อมูลภายใน ดังนี้

ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

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

ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานจะนำเสนอรระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) เพื่อควบคุมดูแลกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ของบริษัท จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ

เมื่อคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะ ควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัท จัดการอยู่นั้น อยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้อีกก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 3 (สาม) วัน ดังนี้

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

ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ข้างต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก WL และ/หรือ RL ตามหลักเกณฑ์ในข้อ 1) หรือ 2) แล้ว

จัดให้มีระบบ Chinese Wall เพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ได้แก่

- 1) กำหนดบุคคลที่มีส่วนร่วมในการพิจารณาและรับทราบข้อมูลภายใน (Access Person) ได้แก่
 - 1.1) บุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาหรือตัดสินใจลงทุน และ/หรือ วิเคราะห์ และ/หรือ เสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
 - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่เป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - 2.2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในขององค์กรที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อมิให้มีการดำเนินการใด ๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการองค์กรอื่น ๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับองค์กรที่บริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใด ๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับองค์กรฯ ตามลักษณะดังนี้

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

การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัท จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของบริษัท ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

10.5 การตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

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) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จัดทำการศึกษาเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้ง รายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการในระบบ และขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสมน่าลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการ

ลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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 และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายรวม
 - 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์
- (2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาคัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.6.2 และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจ

ได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

- (3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้อ 2) แล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 10.6.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 10.6.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.5.1.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

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

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

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

(2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้

2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น

(1) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หรืออัตราการใช้พักรงในโรงแรม (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 ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

2.3.1 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์

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

2.3.3 กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีสามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติม

เป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร

- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาเช่าของผู้เช่า 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 ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้อย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน

กรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุงซ่อมแซมในระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิงจากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกินไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกองทรัสต์ที่จะรองรับค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมีผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- 2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

2.6.1 ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป

- 2.6.2 ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- 2.6.3 กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่
- ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้ออสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน มีการปฏิบัติ โดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง 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) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- 2.10.1 หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- 2.10.2 มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่

กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อ อสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า (Leasehold)) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

(3) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ วิเคราะห์สถานะของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาทิ ความสามารถของผู้สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

(1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น

- 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
- 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่ากองทรัสต์จะได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
- 1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า
- 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็นลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจาก

การจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

- (2) พิจารณากำหนดให้ชัดเจนว่าภาวะภาษี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการประกันภัยต่าง ๆ ตามกฎหมาย และ/หรือ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นการรับผิดชอบของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (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 ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอบในครั้งแรก รวมทั้ง จัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ไว้ด้วย

10.5.1.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม

เมื่อฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) เสร็จสิ้นแล้ว และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทฯ จะมีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

(1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่สำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

(2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย

1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

(1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน 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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ที่ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

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

(2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย

ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้องการ

ง. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์

และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า

- (3) ในกรณีที่ ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

10.5.2 การจัดหาผลประโยชน์ ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) กองทรัสต์ SRIPANWA และผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการนำอสังหาริมทรัพย์หลัก และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์และจ่ายค่าตอบแทนให้กับกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีและผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นำส่งไว้ในทุกต้นปี รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมาและค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับ
- 3) บริษัทฯ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพักและอัตราค่าห้องพักอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์
- 4) บริษัทฯ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลัก และการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก
- 5) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)
โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสียหายอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สิน โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน

- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก

- การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

จากการที่ทรัพย์สินเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่องค์กรทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี

6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม

- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม

- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้ระบบงานดังกล่าวข้างต้นของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าเป็นระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

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 ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์พยายามเพิ่มรายได้จากการบริหารธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้ค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) เพื่อชำระให้แก่กองทรัสต์ เช่น ในกรณีการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจพิจารณากำหนดให้ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าที่เรียกเก็บได้จริง หรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น หรือในกรณีการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในเกณฑ์ที่พิจารณาแล้วว่าหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์สามารถบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะสามารถนำกำไรที่ได้จากการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาชำระให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วน เป็นต้น
- 3) เมื่อฝ่ายบริหารสินทรัพย์สรุปผลการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัท กำหนด และมีอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ที่เหมาะสมแล้ว ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะเสนอผลสรุปการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัท กำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ
- 4) กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และอัตราค่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ หรืออัตราค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ตามข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายบริหารสินทรัพย์ เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแล้วว่าจะบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วนและเหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 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

- 6) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ได้รับการคัดเลือกและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ นอกจากนั้น บริษัทฯ จะระบุเหตุการณ์ที่อาจทำให้เกิดการทบทวนอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) อย่างชัดเจนในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ร้องขอให้มีการทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารต่าง ๆ ที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ส่งมาเพื่อพิจารณาว่าเข้าข่ายที่จะทบทวนอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าหรือไม่ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่ออนุมัติการทบทวนอัตราค่าเช่าและอนุมัติอัตราค่าเช่าใหม่ตามลำดับ
 - 2) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถใช้จ่ายประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว 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 ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
 - 4) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - 4.1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงาน ให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
 - 4.2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำ

และอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้ตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

- 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) สำหรับการทำการรายการต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เล็งเห็นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 4.8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 4.9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 4.10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจสอบนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน เรื่อง ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

- 5) ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) ดังต่อไปนี้

- 5.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า
- 5.2) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางก่อน ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์โดยบริษัท อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กำหนดในสัญญาให้เช่าแก่ผู้เช่าปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์
- 5.3) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เช่น ผู้เช่าเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมด ไม่เหลือเงินที่จะนำมาจ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทางต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งมีทรัสต์ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว และกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าปลายทาง
- 6) กำหนดให้บริษัท มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำกร และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 7) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

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

10.7 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์

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

- 1) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและปฏิบัติตามนโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การวางแผนการตลาด การจัดหาลูกค้า การจัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าและบริการ การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบ ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ 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 โดยเฉพาะกรณีที่สัญญาเช่ามีการกำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูปส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า (Profit Sharing) และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มิให้มีการรั่วไหลของรายได้ค่าเช่าหรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็นซึ่งอาจมีผลต่อส่วนแบ่งกำไร และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยสม่ำเสมอ หรือเมื่อกรรมการอิสระพบเหตุต้องสงสัยและเห็นสมควร เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเข้าตรวจสอบระบบของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเฉพาะองค์ประกอบที่จะนำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบให้บริษัทฯ ทราบ
- 4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจาก

กองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินไปจนความจำเป็น และอยู่ในกรอบที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน

- 5) ติดตาม ควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้ดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมใช้จัดหาประโยชน์อยู่เสมอ รวมทั้งมีลักษณะเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 6) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างอันเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน (Contingency Plan) เป็นต้น
- 7) ติดตาม ตรวจสอบดูแลการดำเนินการตามแผนการดูแลทรัพย์สิน นโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัท ดังนี้
 - 1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย
 - 1.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
 - 1.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางที่กำหนด
 - 2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย
 - 2.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
 - 2.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางที่กำหนด
 - 3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีงบการเงิน รายงานประกอบด้วย
 - 3.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำปี และในกรณีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามของผู้สอบบัญชีแล้วด้วย

- 3.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
- 3.3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม (กรณีที่ดินหลักของกองทรัสต์เป็นโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้น)

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการสุ่มตรวจการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยหากพบว่าการดำเนินงานในปัจจุบันได้ต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในปัจจุบัน ๆ

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

10.7.1 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM") ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่า และปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานประจำปีที่ตั้งไว้ ตลอดจนการชำระค่าเช่าตรงตามกำหนดเวลา ดูแลทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม มีเพียงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM 2) ที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาของผู้ถือหุ้นรายตัวในการรับข้อเสนอของ SPM ที่แตกต่างจากสัญญาเช่าเดิมเท่านั้น

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

1. ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ บริษัทฯ จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ทราบโดยเร็ว และ

แจ้งต่อทริสตีเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ หรือเหตุสุดวิสัย หรือเหตุใด ๆ ในการปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดในสัญญา และ/หรือการเลิกสัญญาเข้า และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

หากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะดำเนินการออกหนังสือแจ้งเตือนโดยไม่ชักช้าจากวันครบกำหนดชำระ (เนื่องจากเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาทันที) และดำเนินการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าวต่อไปหากผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ยังคงไม่ชำระค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าว 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 ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะส่งหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำระค่าเช่าคงค้างทั้งหมด
 - 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 โดยจะจัดให้มีระบบสอบถามและติดตามการทำงานด้วยการกำหนดให้ฝ่ายการเงินของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงิน โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับผู้เช่าหรือลูกค้า (แล้วแต่กรณี) ที่จัดทำโดยฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการระบุวงการค้าชำระเงินอย่างชัดเจน อนึ่ง ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะสอบถามการรับชำระเงินโดยการตรวจสอบเงินที่ได้รับ เปรียบเทียบกับรายงานสรุปรายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายการบัญชีที่แสดงรายได้ต่าง ๆ ที่ได้รับมาจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยพิจารณาจากวันครบกำหนดชำระเงินของผู้เช่าหรือลูกค้าแต่ละราย ซึ่งทำให้ทราบว่าผู้เช่าหรือลูกค้ารายนั้นได้ชำระเงินตรงตามระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ เป็นต้น

2.2 การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

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

ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์นั้นจะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน โดยค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้นั้น จะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรงและสอดคล้องกับงบประมาณ หรือรายงานนอกงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเห็นชอบโดยทรัสต์ โดยในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนจะระบุประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ โดยในกรณีของบริษัท ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องไม่ซ้ำซ้อนกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น

ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการตรวจสอบค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบประเภทของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงงบประมาณรายจ่ายที่จัดสรรไว้
2. ฝ่ายการเงินและธุรการเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบรายการที่เสนอทำเรื่องจ่ายโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะนำส่งให้กับทรัสต์เพื่อทำการชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัท อาจกำหนดวิธีการในการชำระค่าใช้จ่ายได้ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้ ขึ้นอยู่กับการตกลงวิธีร่วมกันระหว่างบริษัท และทรัสต์

1. ภายหลังจากที่บริษัท โดยฝ่ายการเงินและธุรการ ได้ตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน รวมถึงงบประมาณรายจ่ายที่จัดสรรไว้ บริษัท จะนำส่งรายการดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการชำระเงินให้แก่ทรัสต์เพื่อตรวจสอบรายการ หากทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายใด ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการชี้แจงพร้อมนำส่งเอกสารประกอบ (ถ้ามี) ในประเด็นต่างๆ ให้แก่ทรัสต์จนหมดข้อสงสัยแล้ว ทรัสต์จึงดำเนินการเพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
2. ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่นอกเหนือจากการประมาณการในงบประมาณประจำปี หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า บริษัท จะดำเนินการตามระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายงานนอกงบประมาณประจำปี

ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่จัดเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

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

หากงบประมาณประจำปีไม่สามารถประกาศใช้ได้ภายในวันแรกของรอบปีบัญชีที่จะประกาศใช้งบประมาณ ให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างสำหรับรายการแต่ละรายการที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- กรณีที่รายการดังกล่าวมีอยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา เป็นแนวปฏิบัติไปก่อน โดยสามารถปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการที่อยู่ภายใต้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ)
 - กรณีที่รายการดังกล่าวมิได้อยู่ในแผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมา ให้ระงับไว้ก่อนจนกว่ากระบวนการจัดทำงบประมาณจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จะต้องดำเนินการใด ๆ ใ้งบประมาณแล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่บริษัทฯ เห็นว่าเหมาะสม โดยให้คำนึงถึงความเหมาะสมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์เป็นสำคัญ
3. งบประมาณประจำปีที่จัดส่งให้ทรัสต์นั้นจะต้องประกอบด้วยเหตุผลและคำอธิบายแนวโน้มของผลประกอบการที่คาดหวัง โดยอาจอ้างอิงจากผลดำเนินงานในอดีต (ถ้ามี) และแนวโน้มภาพรวมของธุรกิจ
 4. ภายหลังจากการอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะแจ้งงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยในแต่ละเดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป

ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะมีการจัดส่งงบประมาณประจำปีที่ผ่านการเห็นชอบร่วมกันระหว่างผู้เข้าทรัพย์สินหลักและบริษัทฯ ที่ใช้เพื่อกิจการของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บริษัทฯ โดยในแต่ละเดือน ผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่ได้กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถตรวจสอบได้ โดยเฉพาะเมื่อมี

การชำระค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) โดยบริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป

ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ)

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

1. กรรมการผู้จัดการและฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการสรุปรายละเอียดของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติ และนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดที่นำเสนอจะประกอบด้วยเนื้อหาอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - 1) ที่มา เหตุผล และ รายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณที่จำเป็น
 - 2) บทวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
2. ทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าว และถ้าทรัสต์เห็นว่ารายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

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 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ผู้ถือหุ้นหน่วย ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกอง กองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง อสังหาริมทรัพย์หรือมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้าย สำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงาน ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 30 วัน	รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	1. งบการเงิน รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชีประจำปี 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 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มีใ้การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดเมื่อมีรายการหรือเหตุที่
กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1)

เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทริสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทริสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทริสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

- (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทริสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทริสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทริสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทริสต์ในการปรึกษาหารือกับทริสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ ให้ผู้จัดการกองทริสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทริสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทริสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทริสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทริสต์ของผู้ถือหุ้นทริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่น

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

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อื่นเป็นที่ตั้งสำนักงานของทริสต์ หรือของผู้จัดการกองทริสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทริสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทริสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทริสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทริสต์ที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทริสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทริสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทริสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทริสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทริสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสต์มีส่วนได้เสีย ให้

ประธานนอกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะ

ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ สถานที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนน

ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

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

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

การบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1. ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้
 - 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
 - 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
 - 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัท จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากร และ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้
 - 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ สอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
 - 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 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 ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัท มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือกรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 655,000 บาท

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

โครงการส่งนักเดินทางแห่งท้องทะเลกลับบ้าน ณ ชายหาดฝั่งท่าเรือควาเรียม

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ร่วมกับโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ท็อปเรือภาคที่ 3 และ ศูนย์วิจัยทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งทะเลอันดามันตอนบน โดยคุณสงกรานต์ อีสสระ และคุณปลาวาฬ วรสิทธิ์ อีสสระ จัดกิจกรรมพร้อมเพื่อนพนักงานให้การต้อนรับประธานในพิธี ท่านผบ.ทรภ3 พลเรือโท อากาศกร อยู่คงแก้ว และร่วมฟังบรรยาย "การอนุรักษ์เต่าทะเลโดยมีส่วนร่วมจากทุกภาคส่วนอย่างบูรณาการ" โดย นายหิรัญ กังแฮ จากศูนย์วิจัยทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งทะเลอันดามันตอนบน ณ โรงแรมศรีพันวา ห้องประชุม Yaya Convention และกิจกรรมปล่อยเต่าจำนวน 74 ตัว คืนกลับสู่ธรรมชาติ ณ ชายหาดด้านหน้าโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ฝั่งท่าเรือควาเรียม



โครงการขอ ขวด แลก ข.ไข่ รณรงค์ลดปริมาณขยะ

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ร่วมกับ บริษัท ชาญอีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยนางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการพร้อมด้วยทีมงานบริษัทฯ นำขวดพลาสติกชนิดใส (PET) ที่ไม่ใช่แล้วจากกลุ่มบริษัทและโรงแรมในเครือ ร่วมกันนำมาบริจาคภายใต้ "โครงการ ขอ ขวด แลก ข.ไข่" ที่จัดขึ้นเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานรับรู้ถึงวิธีการแยกขยะที่ถูกต้องและนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้นำไปมอบให้กับ วัดจากแดง อ.พระประแดง จ.สมุทรปราการ เพื่อใช้ในการทอเป็นผ้าไตรและผลิตภัณฑ์รีไซเคิล

ทั้งนี้สามารถรวบรวมขวดพลาสติกชนิดใส (PET) นำไปบริจาคได้จำนวน 93 กิโลกรัม ซึ่งสามารถทอเป็นผ้าจีวรได้ 211 ผืน และทอเป็นผ้าไตรจีวรได้ 53 ชุด



12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 การควบคุมภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนดในเรื่อง 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 และนำส่งต่อทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป
4. ภายหลังจากการตรวจสอบภายในเป็นเวลา 3 (สาม) เดือน ผู้ตรวจสอบภายในจะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไข หรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่าง ๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำส่งรายงานการติดตามการแก้ไขให้กับคณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไขเพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

12.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

1. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจปกติของกองทรัสต์ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือ ปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือ บริษัท
2. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดการทรัพย์สิน และการปฏิบัติงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระ หรือ คณะกรรมการบริษัทฯ จะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือในกรณีที่มีอาจหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
3. เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่ นโยบายบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรภายในบริษัททราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานของตน ทั้งนี้ โดยจะมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป
4. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันและลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อมทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทาง วิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกสิ้นปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง

ทั้งนี้ ปัจจัยความสำคัญที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและกองทรัสต์ ที่จะพิจารณาได้แก่

- 1.) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท / กองทรัสต์ (Strategic Risk)
- 2.) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)
- 3.) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial risk)
- 4.) ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Legal and Compliance risk)

13. การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์

13.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ รายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

บุคคล / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”)	<p>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR</p> <p>เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“UD”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
2. บริษัท ชาญอิตสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM
3. บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 - เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
5. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM	SPM เป็นผู้เช่าหลักของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	- 284.03 ล้านบาท	กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรม และมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมี

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความ สมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น ด้านราคาและเงื่อนไข
				<p>ส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เชี่ยวชาญและรู้จักทรัพย์สินหลักเป็นอย่างดี</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และผลประกอบการที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก
CIRM	กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าง CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	- 11.99 ล้านบาท	กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มิประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> - CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ ● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
			<p>CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรมรับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมีเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>– กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ <p>โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น</p>

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SRIPANWA แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA	- 11.99 ล้านบาท	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,805,000,000	3,815,000,000	3,785,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	88,990,872	8,976,351	48,245,794
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	465,114,012	613,712,866	404,188,251
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	7,177,191	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	5,876,210	7,159,766	8,443,321
ค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี	207,871	41,050	438,264
สินทรัพย์อื่น	4,264	5,976	9,622
รวมสินทรัพย์	4,372,370,420	4,444,896,009	4,246,325,252
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,123,994	5,705,673	3,391,691
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	87,239,408	970,000,000	979,650,977
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	211,282,782	-	-
หุ้นกู้	568,461,458	-	-
รวมหนี้สิน	878,107,642	975,705,673	983,042,668
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	406,594,373	381,521,931	175,614,179
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,494,262,778	3,469,190,336	3,263,282,584
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5213	12.4315	11.6936

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)

279,064,000

279,064,000

279,064,000

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด	สำหรับปีสิ้นสุด
	วันที่ 31 ธันวาคม 2566	วันที่ 31 ธันวาคม 2565	วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	269,625,227	316,029,107	315,667,974
รายได้ดอกเบี้ย	4,720,829	40,863	98,252
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	14,416,520	-	-
รวมรายได้	288,762,576	316,069,970	315,766,226
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการของทรัสต์	11,988,933	11,671,732	9,342,799
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,988,933	11,671,732	9,926,724
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	975,664	935,483	1,014,161
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,237,273	1,030,304	1,379,134
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	33,108,377
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,732,079	2,782,565	3,060,421
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับ ค่าเช่าในงวดอดีต	30,594,489	78,632,965	272,407,743
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญา เช่า	35,727,977	-	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	41,804,276	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	330,239,359
กำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนสุทธิ	85,080,586	175,907,752	(14,473,133)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(10,000,000)	30,000,000	(89,000,000)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(10,000,000)	30,000,000	(89,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(103,473,133)

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(103,473,133)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่าในงวดอดีต	30,594,489	78,632,965	272,407,743
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	41,804,277	-	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	35,727,977	-	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	40,472,112	(288,157,580)	(272,404,394)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	(7,177,191)	-	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	-	-	153,214
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอาคารตัดบัญชี	1,283,556	1,283,555	1,283,556
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	65,374	1,782,109	1,945,097
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	(1,710,005)	(1,384,895)	(1,738,773)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	1,712	3,646	9,787
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	943,646	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,070,984)	2,313,983	(6,103,990)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,000,000	(30,000,000)	89,000,000
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	33,108,377
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	282,593,507	3,818,972	14,187,484
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน	(50,143,061)	(33,088,415)	(32,638,991)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(970,000,000)	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	300,000,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	574,700,000	-	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(7,182,188)	-	-

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(50,008,144)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(202,633,393)	(43,088,415)	(32,638,991)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	80,014,521	(39,269,443)	(18,451,507)
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม	8,976,351	48,245,794	66,697,301
ยอดคงเหลือของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	88,990,872	8,976,351	48,245,794

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 85.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 90.83 ล้านบาท คิดเป็น 51.63% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 75.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 130.83 ล้านบาท คิดเป็น 63.54% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,494.26 ล้าน เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 25.07 ล้าน บาท คิดเป็น 0.72% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315

15.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้				
รายได้ค่าเช่า	269,625,227	316,029,107	(46,403,880)	(14.68)
รายได้ดอกเบี้ย	4,720,829	40,863	4,679,966	11,452.82
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	14,416,520	-	14,416,520	100
รวมรายได้	288,762,576	316,069,970	(27,307,394)	(8.64)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้ทั้งสิ้นจำนวน 288.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 27.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.64 ทั้งนี้ รายได้ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 269.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.37 ของรายได้ทั้งหมด

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11,988,933	11,671,732	317,201	2.72
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	11,988,933	11,671,732	317,201	2.72
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	975,664	935,483	40,181	4.30
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,237,273	1,030,304	206,969	20.09
ต้นทุนทางการเงิน	56,632,366	33,437,437	23,194,929	69.37
ค่าใช้จ่ายอื่น	12,732,079	2,782,565	9,949,514	357.57
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่า สำหรับค่าเช่างวดในอดีต	30,594,489	78,632,965	(48,038,476)	(61.09)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตาม สัญญาเช่า	35,727,977	-	35,727,977	100
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	41,804,276	-	41,804,276	100
รวมค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	63,519,772	45.32

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 203.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 63.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.32 ส่วนค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 23.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.72

(3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้	288,762,576	316,069,970	(27,307,394)	(8.64)
ค่าใช้จ่าย	203,681,990	140,162,218	63,519,772	45.32
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	85,080,586	175,907,752	(90,827,166)	(51.63)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(10,000,000)	30,000,000	(40,000,000)	(133.33)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(10,000,000)	30,000,000	(40,000,000)	(133.33)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	75,080,586	205,907,752	(130,827,166)	(63.54)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 85.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 90.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.63 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 75.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 130.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.54

15.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,805,000,000	3,815,000,000	(10,000,000)	(0.26)
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	88,990,872	8,976,351	80,014,521	891.39
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	465,114,012	613,712,866	(148,598,854)	(24.21)
ลูกหนี้จากการให้ทรัพย์สิน	7,177,191	-	7,177,191	100
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า	5,876,210	7,159,766	(1,283,556)	(17.93)
รอดัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	207,871	41,050	166,821	406.38
สินทรัพย์อื่น	4,264	5,976	(1,712)	(28.65)
รวมสินทรัพย์	4,372,370,420	4,444,896,009	(72,525,589)	(1.63)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,372.37 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 72.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 3,805 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.26 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 465.11 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 148.60 ล้านบาท ประกอบด้วยเป็นลูกหนี้จากการเช่าซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ จำนวน 60.53 ล้านบาท ลูกหนี้ที่ถึงกำหนดชำระแล้วจำนวน 299.63 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บเกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาจำนวน 137.71 ล้านบาท และหักด้วยดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชีเป็นผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับตามสัญญาเช่า จำนวน 32.75 ล้านบาท

(2) หนี้สิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	11,123,994	5,705,673	5,418,321	94.96
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	87,239,408	970,000,000	(882,760,592)	(91.01)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	211,282,782	-	211,282,782	100
หุ้นกู้	568,461,458	-	568,461,458	100
รวมหนี้สิน	878,107,642	975,705,673	(97,598,031)	(10.00)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 878.11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 97.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย 11.12 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในเดือน มกราคม 2567
- ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินรวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี จำนวน 298.52 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.99 ของหนี้สินรวมซึ่งเกิดจากจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- หุ้นกู้ จำนวน 568.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.74 ของหนี้สินรวม

(3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	406,594,373	381,521,931	25,072,442	6.57
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	3,494,262,778	3,469,190,336	25,072,442	6.57
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5213	12.4315	0.0898	0.72

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,494.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 25.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.57 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.5213 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.4315

15.3 อัตราส่วนทางการเงิน

- (1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 26

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	26.00	65.15

- (2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 1.72

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.72	4.63

- (3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 5.63

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	5.63	109.14

- (4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตราส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2566	ณ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	20.00	21.82
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	-	4.60
Debt service coverage ratio DSCR (เท่า)	ไม่ต่ำกว่า 1.2	2.86	-

รายงานความเห็นของทรัสต์

20 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอัสสระวิฑ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด



(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM 

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้อง กับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ตามข้อมูลที่ได้อ้างไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.15 เรื่อง การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ และรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์แสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ด้วยราคายุติธรรมจำนวน 3,805 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87.02 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์อ้างอิงราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาภายนอก โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ ผลการดำเนินงานในอนาคตและสมมติฐานที่สำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินราคาภายนอก เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญในการใช้วัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์กับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้ประเมินราคาภายนอกและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (โดยไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่า จะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงินและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และ รับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา ว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงิน ที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ใน การดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้ เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือ หยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อภาคการณได้ อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย เกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

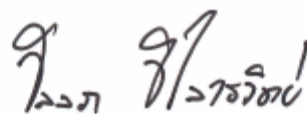
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากกา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

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

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลภ วิไลวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2566	2565
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	3,805,000,000	3,815,000,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	88,990,872	8,976,351
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	6.2	465,114,012	613,712,866
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	6.2	7,177,191	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี		5,876,210	7,159,766
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		207,871	41,050
สินทรัพย์อื่น		4,264	5,976
รวมสินทรัพย์		4,372,370,420	4,444,896,009
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,123,994	5,705,673
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	7	87,239,408	970,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7	211,282,782	-
หุ้นกู้	8	568,461,458	-
รวมหนี้สิน		878,107,642	975,705,673
สินทรัพย์สุทธิ		3,494,262,778	3,469,190,336
สินทรัพย์สุทธิ			
หน่วยทรัสต์จดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์จำนวน 279,064,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท		3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	9	406,594,373	381,521,931
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ		3,494,262,778	3,469,190,336
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.5213	12.4315
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		279,064,000	279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

วัตถุประสงค์การลงทุนในอาคารโรงพยาบาลโรงพยาบาลศรีพนาว
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ประเภทเงินลงทุน	2566		2565		หน่วย : บาท	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน		มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในอาคารโรงพยาบาล						
โครงการ โรงพยาบาลศรีพนาว (SPM1 และ SPM2) ที่ตั้ง: ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	3,452,969,987	3,386,000,000	88.99	3,452,969,987	3,390,000,000	88.86
โครงการ โรงพยาบาล ปีชง คลับ ทะอำ-หัวหิน (SPM3) ที่ตั้ง: ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	530,000,000	419,000,000	11.01	530,000,000	425,000,000	11.14
รวมเงินลงทุนในอาคารโรงพยาบาลตามมูลค่ายุติธรรม	3,982,969,987	3,805,000,000	100.00	3,982,969,987	3,815,000,000	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2566	2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	6.3	269,625,227	316,029,107
รายได้ดอกเบี้ย		4,720,829	40,863
รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน	6.1.2 และ 6.3	14,416,520	-
รวมรายได้		288,762,576	316,069,970
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	6.3 และ 11	11,988,933	11,671,732
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	6.3 และ 11	11,988,933	11,671,732
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	975,664	935,483
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,237,273	1,030,304
ต้นทุนทางการเงิน		56,632,366	33,437,437
ค่าใช้จ่ายอื่น		12,732,079	2,782,565
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีต	6.2	30,594,489	78,632,965
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	6.2	35,727,977	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	6.2	41,804,276	-
รวมค่าใช้จ่าย		203,681,990	140,162,218
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		85,080,586	175,907,752
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	-10,000,000	30,000,000
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน		-10,000,000	30,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		75,080,586	205,907,752

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

		หน่วย : บาท	
	หมายเหตุ	2566	2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		85,080,586	175,907,752
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	(10,000,000)	30,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		75,080,586	205,907,752
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	10	(50,008,144)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		25,072,442	205,907,752
ยอดยกมาของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		3,469,190,336	3,263,282,584
ยอดคงเหลือของสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		<u>3,494,262,778</u>	<u>3,469,190,336</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		75,080,586	205,907,752
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีต	6.2	30,594,489	78,632,965
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	6.2	35,727,977	-
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	6.2	41,804,276	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		40,472,112	(288,157,580)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน		(7,177,191)	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี		1,283,556	1,283,555
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		65,374	1,782,109
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		(1,710,005)	(1,384,895)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น		1,712	3,646
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี		943,646	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(1,070,984)	2,313,983
(กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		10,000,000	(30,000,000)
ต้นทุนทางการเงิน		56,632,366	33,437,437
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		282,647,914	3,818,972
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน		(50,143,061)	(33,088,415)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(970,000,000)	(10,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		300,000,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้		574,700,000	-
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้		(7,182,188)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	9	(50,008,144)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(202,633,393)	(43,088,415)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		80,014,521	(39,269,443)
ยอดยกมาของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม		8,976,351	48,245,794
ยอดคงเหลือของเงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		88,990,872	8,976,351

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของกองทรัสต์

- 1.1 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีการกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

- 1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”)

ตั้งแต่ปี 2565 ผลประกอบการของธุรกิจโรงแรมที่บริหารงานโดยผู้เช่าซึ่งคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) นั้น โดยภาพรวมดีขึ้น อันเนื่องมาจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวและจำนวนการเดินทางที่เพิ่มขึ้นหลังการผ่อนคลายมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามประกาศของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันสถานการณ์วิกฤติการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 เริ่มลดความรุนแรงลงทั่วโลก ทำให้เกิดแนวโน้มในการฟื้นตัวของธุรกิจการโรงแรมที่กำลังปรับตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็วเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 6.1 และ 6.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (“CIRM”) และทรัสต์ได้อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่าและการงดเว้นการชำระค่าเช่าในบางงวดเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ให้แก่ SPM นอกจากนี้ ในเดือนสิงหาคม 2566 SPM และกองทรัสต์ได้เห็นชอบในการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมโครงการ SPM 2 อย่างไรก็ตาม เพื่อให้การดำเนินธุรกิจโรงแรมของ SPM ยังดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในระหว่างขั้นตอนการคัดเลือกผู้เช่าภายหลังสัญญาเช่าดังกล่าวได้หมดอายุในเดือนกรกฎาคม 2565 ดังนั้น ในเดือนกันยายน 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM เพื่อให้ SPM ได้ใช้ทรัพย์สินกลุ่มดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมอย่างต่อเนื่องในโครงการ SPM 2 สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ต่อไป

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้ กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

2.2 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.3 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญสรุปดังนี้

3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

ลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

3.2.1 การจัดประเภทรายการและมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

3.2.2 การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการใช้สินทรัพย์ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินนี้ ประเมินการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.2.3 การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เมื่อเข้าเงื่อนไขดังนี้

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

3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน (ถ้ามี)

- 3.5 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน
 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าหลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี) และรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บซึ่งเป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีระหว่างลูกหนี้ที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญา และรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง โดยรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บจนกระทั่งสัญญาเช่าสิ้นสุด
- ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน คือ ลูกหนี้ตามสัญญาการให้ใช้ทรัพย์สินซึ่งจะรับรู้ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว
- กองทรัสต์บันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 3.2.2)
- 3.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง
- 3.7 ประมาณการหนี้สิน
 กองทรัสต์จะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ
- 3.8 สัญญาเช่า
กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า
 กองทรัสต์เช่าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์

สัญญาเช่าซึ่งกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้ค่าเช่า
- รายได้ดอกเบี้ย
- รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค่างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษี

รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขโดยเฉพาะดังต่อไปนี้

3.9.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า นับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์ค่าง โดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.9.3 รายได้จากค่าเช่าทรัพย์สิน

รายได้จากการให้เช่าทรัพย์สินรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการซึ่งจะรับรู้ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาการให้เช่าทรัพย์สิน

- 3.10 การรับรู้อำนาจ
อำนาจรับรู้อำนาจตามกฎหมาย
- 3.11 ต้นทุนทางการเงิน
ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืม และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย
ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้เป็น
ค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
- 3.12 ภาษีเงินได้
กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลในงบการเงิน
- 3.13 บัญชีปรับสมดุล
การขายหรือการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมที่ยังไม่แบ่งปันต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยลงทุน
ครั้งล่าสุดก่อนการขายหรือการรับซื้อคืน ณ ราคาขายของวันที่เกิดรายการจะถูกบันทึกเป็น
บัญชีปรับสมดุล (ถ้ามี)
- 3.14 มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยคำนวณโดยการหารสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปีด้วยจำนวนหน่วยลงทุน
ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี
- 3.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม
ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์
จะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด
จะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน
ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมิน
มูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นข้อมูลระดับ 1 ข้อมูล
ระดับ 2 หรือข้อมูลระดับ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้
ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์
หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกองทรัสต์สามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้น หรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.16 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.16.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

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

3.16.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป แสดงได้ดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าอิสระที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	3,815,000	3,785,000
เพิ่ม/ลด กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	(10,000)	30,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,805,000	3,815,000

กองทรัสต์แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ขอสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเข้าพัก อัตราค่าเช่า อัตราการเติบโต อัตราคิดลดและประมาณกระแสเงินสดจากรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่าของแต่ละโครงการ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับการประเมินราคาครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนกันยายน 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,241 ล้านบาท และ 1,575 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 7)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,145 ล้านบาท (2565: ไม่มี) เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ขอสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

ขอสมมติฐานหลักที่ใช้	2566	2565
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Villa (ร้อยละ)	55	40
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Pool Suite (ร้อยละ)	63	60
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Penthouse (ร้อยละ)	70	50
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยบ้านพักตากอากาศ (ร้อยละ)	55	40
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8	8
อัตราค่าห้องพัก (บาทต่อห้องต่อคืน)	8,700 - 64,000	10,380 - 64,000
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	5	5

5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ประเภทเงินฝาก/สถาบันการเงิน	2566		2565	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	88,786	0.45	8,771	0.13
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	204	0.40	204	0.10
เงินฝากประเภทฝากประจำ				
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	1	0.7	1	0.15
	88,991		8,976	

6. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

6.1 สัญญาที่สำคัญ

6.1.1 สัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กับ SPM ซึ่งเป็นผู้เช่า เพื่อให้เช่าโรงแรมและทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าว ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ปี 2556 ไปจนถึงปี 2571 สำหรับโครงการ SPM 1 และตั้งแต่ปี 2561 ไปจนถึงปี 2576 สำหรับโครงการ SPM 3 อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 สิ้นสุดอายุสัญญาเช่าลงในเดือนกรกฎาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์อยู่ระหว่างพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าภายหลังการตกลงขอสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ SPM 2 ในเดือนกันยายน 2566 กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ SPM เพื่อให้ SPM ได้ใช้ทรัพย์สินกลุ่มดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมอย่างต่อเนื่องในโครงการ SPM 2 สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ต่อไป (ดูหมายเหตุข้อที่ 6.1.2)

รายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับชำระภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มี ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2566	2565
รายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับชำระ		
ภายใน 1 ปี	226	318
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	876	1,400
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	192	408
	<u>1,294</u>	<u>2,126</u>

6.1.2 สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 ทรัสต์ได้ทำสัญญาให้ใช้สินทรัพย์ กับ SPM สำหรับโครงการ SPM 2 เพื่อให้ SPM สามารถใช้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ในการประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไป ทรัสต์สินดังกล่าวเป็นสินทรัพย์เดิมที่ทาง SPM ได้เคยทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ซึ่งหมดอายุในเดือนกรกฎาคม 2565 (ซึ่งต่อไปนี้เรียกรวมว่า “ทรัพย์สินที่ให้ใช้”) อันประกอบด้วย ที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรม ศรีพันวา โฮเต็ล (The Habita) และบ้านพักตากอากาศ (X29) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกรวมกันว่า “โรงแรม”) โดยมีระยะเวลาในการให้ใช้ทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาดังกล่าว สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาชั่วคราว เนื่องจากกองทรัสต์อยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนจาก SPM ที่เกิดจากการให้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ตกลงร่วมกันในสัญญา ซึ่งกองทรัสต์จะรับรู้ค่าตอบแทนจากการให้ใช้ทรัพย์สินโครงการ SPM 2 เป็น “รายได้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทั้งนี้ กองทรัสต์รับรู้ผลกระทบอันเนื่องมาจากผลของการสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน
โครงการ SPM 2 ดังกล่าว โดยการตัดรายการรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ
จำนวน 41.80 ล้านบาท ตามที่ระบุในสัญญาเช่า รับรู้เป็นขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า
จำนวน 41.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่
31 ธันวาคม 2566

6.2 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	หน่วย : พันบาท	
		2566	2565
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า			
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของ ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	465,114	613,713
ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน			
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของ ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	7,177	-
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย			
บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	993	1,985
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทริสตีและผู้เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์	993	1,985

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	2566	2565
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ตามที่ระบุในสัญญา)	360,155	440,078
รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บ ⁽¹⁾	137,710	173,635
หัก ดอกเบี้ยรับรองการตัดบัญชี ⁽²⁾	(32,751)	-
	<u>465,114</u>	<u>613,713</u>

รายการเคลื่อนไหวในลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	613,713	404,188
<u>เพิ่มขึ้น</u> จากการรับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าในระหว่างปี		
(รวมภาษีขายยังไม่ถึงกำหนดชำระ)	274,634	318,819
จากการรับรู้ค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชีในระหว่างปี ⁽²⁾	2,977	-
<u>ลดลง</u> จากการรับชำระเงินระหว่างปี	(311,414)	(28,235)
จากการเปลี่ยนแปลงของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บในระหว่างปี ⁽¹⁾	(6,670)	(2,426)
จากการตัดรายการลูกหนี้จากการให้เช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีต	(30,594)	(78,633)
จากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า	(35,728)	-
จากการสิ้นสุดสัญญาเช่า	(41,804)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	465,114	613,713

(1) รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่เรียกเก็บเป็นผลต่างที่เกิดจากวิธีการบันทึกบัญชีระหว่างลูกหนี้ตามสัญญาเช่าที่บันทึกค่าเช่าตามจำนวนที่ระบุในสัญญา และรายได้ค่าเช่าที่บันทึกด้วยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วยังไม่เรียกเก็บจะทยอยเรียกเก็บตั้งแต่วันที่ 2566 จนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า

(2) ดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชี เป็นผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดรับตามสัญญาของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 6.1.2)

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สินจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

ระยะเวลา	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		ลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน		หน่วย : พันบาท	
	2566	2565	2566	2565	รวม	รวม
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	251,543	89,217	7,177	-	258,720	89,217
เกินกำหนดชำระหลัง						
การขยายระยะเวลา						
มากกว่า 1 เดือน ถึง 3 เดือน	6,148	66,912	-	-	6,148	66,912
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	13,320	41,422	-	-	13,320	41,422
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	89,144	31,863	-	-	89,144	31,863
มากกว่า 12 เดือน	-	210,664	-	-	-	210,664
	360,155	440,078	7,177	-	367,332	440,078

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 CIRM ร่วมกับทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 และสำหรับโครงการ SPM 2 ตามลำดับ ได้อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่าและงดเว้นค่าเช่า สรุปได้ ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย: ล้านบาท

วันที่อนุมัติ	โครงการ	งวดค่าเช่า	การอนุมัติ/ จำนวนเงิน		ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการอนุมัติ	จำนวนเงินที่รับชำระแล้ว
			การงดเว้นจ่ายชำระค่าเช่า	การเลื่อนและผ่อนชำระค่าเช่า		
24 ก.พ. 2566	SPM 1	เม.ย. 2565 ถึง ก.ย. 2565	-	60.29	กองทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าโดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 6 งวดและเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงเดือนกรกฎาคม 2566 อย่างไม่เกินกว่าที่ตาม กงทรัสต์ได้รับชำระจากการผ่อนชำระเต็มจำนวนแล้ว	60.29
	SPM 3	เม.ย. 2565 ถึง ก.ย. 2565	-	10.89		10.89
	รวม		-	71.18		71.18
2 ส.ค. 2566	SPM 2	ส.ค. 2563 ถึง ก.ค. 2565	-	184.48	<ul style="list-style-type: none"> - กงทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 5 ปี ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างที่กำหนด โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงเดือนกรกฎาคม 2571 (ดูหมายเหตุ ข้อ 6.2.1) - SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 184.48 ล้านบาท รวมจำนวน 0.84 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงเดือนธันวาคม 2566 (ดูหมายเหตุ ข้อ 6.2.1) - CIR จัดทำหนังสือรับทราบแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและเงินชดเชยของ SPM และตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าและเงินชดเชยคงค้างตามแผนขยายระยะเวลาการชำระเงิน เมื่อ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าและเงินชดเชยให้กองทรัสต์ได้ 	3.84
		รวม	-	184.48		

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: ล้านบาท

วันที่	โครงการ	งวดค่าเช่า	การอนุมัติ/ จำนวนเงิน		ข้อกำหนดและเงื่อนไขในการอนุมัติ	จำนวนเงินที่ รับชำระแล้ว
			งวดเงินจ่าย ชำระค่าเช่า	เลื่อนและผ่อน ชำระค่าเช่า		
7 ก.ย. 2565	SPM 1	มี.ค. 2565	-	10.96	กองทรัสต์อนุมัติการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่า เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ค่าเช่าของโครงการ SPM 1 ผ่อนชำระตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ถึงเดือนพฤษภาคม 2570 และค่าเช่าของโครงการ SPM 3 ผ่อนชำระตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2567 ตามลำดับ (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.5)	2.08
	SPM 3	มี.ค. 2565	-	1.98		0.79
	SPM 2	มี.ค. 2565	-	6.14		6.14
	SPM 3	ส.ค. 2564 ถึง ธ.ค. 2564	-	16.17		16.17
	รวม		-	35.25		25.18
	SPM 1	ส.ค. 2564 ถึง ธ.ค. 2564	89.52	-	- กองทรัสต์อนุมัติวงเงินค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 จำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.4)	-
	SPM 1	ม.ค. 2565 ถึง ก.พ. 2565	40.20	-	- กองทรัสต์อนุมัติวงเงินการจ่ายชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 42.33 ล้านบาท เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันแล้วเสร็จ และต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดในสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.5)	-
	SPM 3	ม.ค. 2565 ถึง ก.พ. 2565	7.26	-		-
	รวม		136.98	-		-

6.2.1 ภายใต้การอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าจำนวน 184.48 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยรวมระยะเวลา 5 ปี ตามหนังสือลงวันที่ 2 สิงหาคม 2566 ส่งผลให้กระแสเงินสดรับตามสัญญาของลูกค้านี้ ตามสัญญาเช่ามีการเปลี่ยนแปลง กองทรัสต์คำนวณมูลค่าตามบัญชีของลูกค้านี้ตามสัญญาเช่าใหม่ ด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดตามสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งคิดลดด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับปรุงด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์ รับรู้ผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดตามสัญญาเช่าจำนวน 35.73 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ ดอกเบี้ยรับรอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งจะนำไปปรับปรุงกับมูลค่าตาม บัญชีของลูกค้านี้ตามสัญญาเช่าและตัดจำหน่ายตลอดอายุของสัญญาที่เหลืออยู่ของลูกค้านี้ ตามสัญญาเช่าดังกล่าว

CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามหนังสือลงวันที่ 2 สิงหาคม 2566 เพื่อชำระค่าเช่าคงค้างและเงินชดเชยคงค้างในกรณีที่ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่า และเงินชดเชยดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามแผนการขยายระยะเวลาการชำระเงินได้

6.2.2 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 CIRM ได้รับหนังสือจาก SPM เพื่อแจ้งความประสงค์ในการ ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) และเสนอสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่า ทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571)

นอกจากนี้ SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรัสต์พิจารณาอนุมัติ การผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าจนถึงงวดสุดท้ายที่ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม รวมจำนวน 102.50 ล้านบาท (ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนกรกฎาคม 2566 หรือเป็นระยะเวลา 5 ปี)

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรัสต์ พิจารณาอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างดังกล่าวจากเดิม 102.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 108.44 ล้านบาท (ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 หรือเป็นระยะเวลา 5 ปี)

อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการพิจารณาจาก CIRM และทรัสต์

- 6.2.3 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการ SPM 2 รวมจำนวน 289.08 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย 1) ค่าเช่าค้างรับที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นระยะเวลา 5 ปี และ 2) ค่าเช่าค้างรับหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวน 180.64 ล้านบาท และ 108.44 ล้านบาท ตามลำดับ แสดงตามตารางการผ่อนชำระได้ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
	ณ วันที่
	31 ธันวาคม
	2566
ลูกหนี้จากการให้เช่า - โครงการ SPM 2	
ครบกำหนดชำระ (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.2)	108,438
ยังไม่ครบกำหนดชำระ (ดูหมายเหตุข้อ 6.2.1)	
จะครบกำหนดชำระในปี 2567	13,068
จะครบกำหนดชำระในปี 2568	26,135
จะครบกำหนดชำระในปี 2569	44,583
จะครบกำหนดชำระในปี 2570	59,188
จะครบกำหนดชำระในปี 2571	37,665
	180,639
	289,077

- 6.2.4 ภายใต้การอนุมัติวงเงินค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 จำนวน 94.65 ล้านบาท กองทรัสต์รับรู้ผลกระทบจากการงดเว้นการชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสุทธิรวมจำนวน 78.63 ล้านบาท (ประกอบด้วยตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จำนวน 94.65 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญา และหักรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวน 16.02 ล้านบาท) ในงบแสดงฐานะการเงิน และรับรู้ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีตจำนวน 78.63 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

6.2.5 ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือลงวันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและผ่อนชำระค่าเช่าของโครงการ SPM 1 และ SPM 3 สำหรับค่าเช่าของเดือนมีนาคม 2565 จำนวน 10.96 ล้านบาท และจำนวน 1.98 ล้านบาท ตามลำดับ และอนุมัติวงเงินการชำระค่าเช่าคงค้างส่วนที่เหลือจำนวน 42.33 ล้านบาท ให้แก่ SPM เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันจำนวน 450.00 ล้านบาท แล้วเสร็จ และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ได้ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2566 กองทรัสต์ออกหุ้นกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาชำระคืนกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 450.00 ล้านบาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 กองทรัสต์นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ไปชำระคืนกู้ยืมดังกล่าวเต็มจำนวน ดังนั้น กองทรัสต์รับรู้ผลกระทบจากการวงเงินการรับชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสุทธิจำนวน 30.59 ล้านบาท (ประกอบด้วยรายการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่า 42.33 ล้านบาทตามที่ระบุในสัญญาและหักรายได้ค่าเช่าที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บจำนวน 11.74 ล้านบาท) ในงบแสดงฐานะการเงิน และรับรู้ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 30.59 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6.3 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	หน่วย: พันบาท		นโยบายการกำหนดราคา
		2566	2565	
รายได้ค่าเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายลงทุน	269,625	316,029	ค่าเช่าตามสัญญา
รายได้จากการให้ทรัพย์สิน				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายลงทุน	14,417	-	อัตราผลตอบแทนตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์				
บริษัท ชาลูนีสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	11,989	11,672	ดูหมายเหตุข้อ 11
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน				
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์	11,989	11,672	ดูหมายเหตุข้อ 11

บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	หน่วย: พันบาท		นโยบายการกำหนดราคา
		2566	2565	
ขาดทุนจากการตัดรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าสำหรับค่าเช่างวดในอดีต				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายลงทุน	30,594	78,633	ดูหมายเหตุข้อ 6.2.5 และ 6.2.4
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายลงทุน	35,728	-	ดูหมายเหตุข้อ 6.2.1
ขาดทุนจากการสิ้นสุดสัญญาเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายลงทุน	41,804	-	ดูหมายเหตุข้อ 6.1.2

7. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ทำสัญญาเงินกู้ยืม	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		กำหนดการชำระคืนดอกเบี้ย	ยอดคงเหลือ (พันบาท)		เงื่อนไขทางการเงิน
		2566	2565		2566	2565	
22 ธ.ค. 2566	ส.ค. 2569	MLR- 0.50	-	รายเดือน	300,000	-	มี
16 ธ.ค. 2559	ก.ย. 2566	-	MLR	รายเดือน	-	440,000	มี
21 ธ.ค. 2561	ธ.ค. 2566	-	MLR - 1.80	รายเดือน	-	530,000	มี
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชี					(1,478)	-	
					298,522	970,000	
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี					(87,239)	(970,000)	
					211,283	-	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,241 ล้านบาท และ 1,575 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งข้างต้น (ดูหมายเหตุข้อ 4)

กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราหนี้สินต่อส่วนทุน (D/E ratio) การดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage ratio) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (Loan to Value) และเงื่อนไขอื่นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	970,000	980,000
เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมระหว่างปี	300,000	-
ลดลง จากการจ่ายชำระคืนระหว่างปี	(970,000)	(10,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	300,000	970,000

8. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนดชำระ	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	กำหนดการชำระดอกเบี้ย	2566		2565		เงื่อนไขทางการเงิน
					จำนวนหน่วย (หน่วย)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	
1/2566	6.5	10 ส.ค. 2569	1,000	รายไตรมาส	574,700	574,700	-	-	มี
					574,700	574,700	-	-	
						(6,239)		-	
						568,461		-	

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
เพิ่มขึ้น จากการกู้ยืมระหว่างปี	574,700	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	574,700	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 355.30 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

กองทรัสต์มีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ค้อยสิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอง
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,145 ล้านบาท
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: ไม่มี) เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 4)

กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน ประกอบด้วย การดำรงอัตราส่วน Loan to Value และการ
ดำรงมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันรวมต่อมูลค่ารวมของหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน และเงื่อนไขอื่น
ตามที่ระบุในสัญญาหุ้นกุดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์สามารถดำรงอัตราส่วนทาง
การเงินดังกล่าว ตามที่กำหนดในสัญญาหุ้นกุดังกล่าวได้

9. กำไรสะสม

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	381,522	175,614
เพิ่มขึ้น จากสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	75,080	205,908
ลดลง จากการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสระหว่างปี	(50,008)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	406,594	381,522

10. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ที่ประชุมคณะกรรมการ ของ CIRM มีมติอนุมัติการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่ประกาศจ่าย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (2565: ไม่มี) ประกอบด้วย

ครั้งที่	ประเภท	วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท)	รวม (พันบาท)
1/2566	ระหว่างกาล	7 ก.ย. 2566	1 ม.ค. 2566 ถึง 31 ก.ค. 2566	0.1792	50,008

ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้วเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2566

11. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

ค่าธรรมเนียมที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ดังนี้

ค่าธรรมเนียม	เงื่อนไข
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมในการได้มา หรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาจากกองทรัสต์ สำหรับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (2) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาจากกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น (3) คำนวณในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของ กองทรัสต์กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรีดีและ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

12. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

13. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

14. เครื่องมือทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ ยกเว้น หุ้นกู้ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	88,990	88,991	0.40 ถึง 0.70
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า (สำหรับโครงการ SPM 2 ที่ได้รับการอนุมัติการผ่อนชำระ)	180,637	-	180,637	0.50
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี) - สุทธิ	-	298,522	298,522	MLR ลบอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้
หุ้นกู้	574,700	-	574,700	6.50

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	1	8,975	8,976	0.1 ถึง 0.15
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (รวมส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี)	-	970,000	970,000	MLR ลบอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สิน เนื่องจากสินเชื่อของกองทรัสต์มีการกระจุกตัว โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและลูกหนี้จากการให้ใช้ทรัพย์สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน (ดูหมายเหตุข้อที่ 6.2)

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

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

นอกจากที่กล่าวไว้ในตารางข้างล่าง สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ประเภทของเครื่องมือทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		ลำดับชั้น	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	2566	2565		
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3,805	3,815	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีรายได้ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้	573,817	-	ระดับ 2	ประมาณการโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

15. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังนี้

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

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

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

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลาการบัญชี

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2567 มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.1792 บาท รวมจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 50.00 ล้านบาท กองทรัสต์จะจ่ายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 28 มีนาคม 2567

17. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567



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