

ศิริพต

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

รายงานประจำปี 2563
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
ANNUAL REPORT 2020



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	3
สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	7
ข้อมูลทั่วไป	11
นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ	12
และการจัดหาผลประโยชน์	
ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์	62
จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	
ปัจจัยความเสี่ยง	75
ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการ	
จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	84
ข้อมูลสำคัญอื่น	85
ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	86
โครงสร้างการจัดการ	89
การกำกับดูแลกองทรัสต์	115
ความรับผิดชอบต่อสังคม	141
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	143
การป้องกันการขัดแย้งผลประโยชน์	145
ฐาน:การเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์	149
การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์	153
ความเห็นทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	157
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	158



สารจากประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

จากสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ในช่วงปลายปี 2562 ถึงต้นปี 2563 ที่ระบาดในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงในประเทศไทย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคการท่องเที่ยวเป็นธุรกิจที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการ Lockdown เนื่องจากนักท่องเที่ยวยกเลิกการเดินทางและการจองห้องพักต่างๆ ส่งผลให้ภาพรวมของธุรกิจท่องเที่ยวหดตัวอย่างรุนแรง จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 13.72 ล้านคน ลดลงจากปี 2562 ถึง 80.45% ทางภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการคนละครึ่ง เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภาคประชาชนผ่านการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้ทิศทางธุรกิจโรงแรมเริ่มกลับมาฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในช่วงกลางปี จากผลประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และ โครงการบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน ในช่วงเดือนกรกฎาคม – ตุลาคม 2563 ที่สถานการณ์การแพร่ระบาดได้เริ่มคลี่คลายลง ผลประกอบการมีการฟื้นตัวขึ้นเมื่อเทียบกับโรงแรมระดับห้าดาวอื่นๆ ต่อมาในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 เกิดสถานการณ์มีระบาระลอก 2 ส่งผลกระทบให้สถานการณ์เกิดความรุนแรงขึ้นอีกครั้ง ทำให้ธุรกิจเกี่ยวกับการท่องเที่ยวหยุดชะงักอีกรอบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโรงแรมภายใต้แบรนด์ ศรีพันวา และแบรนด์ บาบา บีช คลับ ถือว่าโชคดีมากที่จับกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวคนไทยมาตั้งแต่แรกเริ่ม โรงแรมจึงมีแบรนด์ดั้งเดิมที่นักท่องเที่ยวคุ้นเคยและปลอดภัย และปัจจุบันนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่หรือเกือบ 80% เป็นคนไทย แต่อย่างไรก็ตามผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจโรงแรม และธุรกิจการท่องเที่ยวที่เกี่ยวข้องยังคงไม่สามารถกลับเข้าสู่สภาวะปกติได้

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ปีที่ผ่านมาถือเป็นอีกหนึ่งปีที่ท้าทายอย่างมากสำหรับกองทรัสต์ เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารจัดการเชิงกลยุทธ์อย่างเต็มความสามารถในระยะผ่านๆ มา เพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการและสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ ผมมั่นใจในศักยภาพและความโดดเด่นของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน มีจุดเด่นจากฐานลูกค้าคนไทย และวิวทะเลอันดามันที่สามารถดูได้รอบทิศ เน้นความหรูหราและเป็นส่วนตัว และโครงการบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหินถือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่ยอดนิยมอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ประกอบกับการเดินทางที่สะดวกรวดเร็วและสามารถเดินทางไปเข้าเย็นกลับได้ และมีแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงมากมายและหลากหลายรูปแบบ จึงสามารถรองรับนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อระดับกลาง-บน อีกทั้งยังได้รับการบริหารงานโดยทีมงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ยังประเมินว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA นั้น มีศักยภาพเติบโตจากปัจจัยเกื้อหนุนจากภาพรวมธุรกิจโรงแรมและการลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในอนาคต และในนามของประธานกรรมการ ผมขอขอบคุณสำหรับความไว้วางใจและความเชื่อมั่นจากท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านและในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA ยังมีแผนการเข้าลงทุนในสินทรัพย์อื่นๆ และยังมีแผนขยายการลงทุนไปยังสินทรัพย์ต่างประเทศ ที่มีศักยภาพในการเพิ่มผลตอบแทนและสภาพคล่องให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไปในอนาคต

สุดท้ายนี้กองทรัสต์ SRIPANWA มีความมุ่งมั่นที่จะใช้ประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

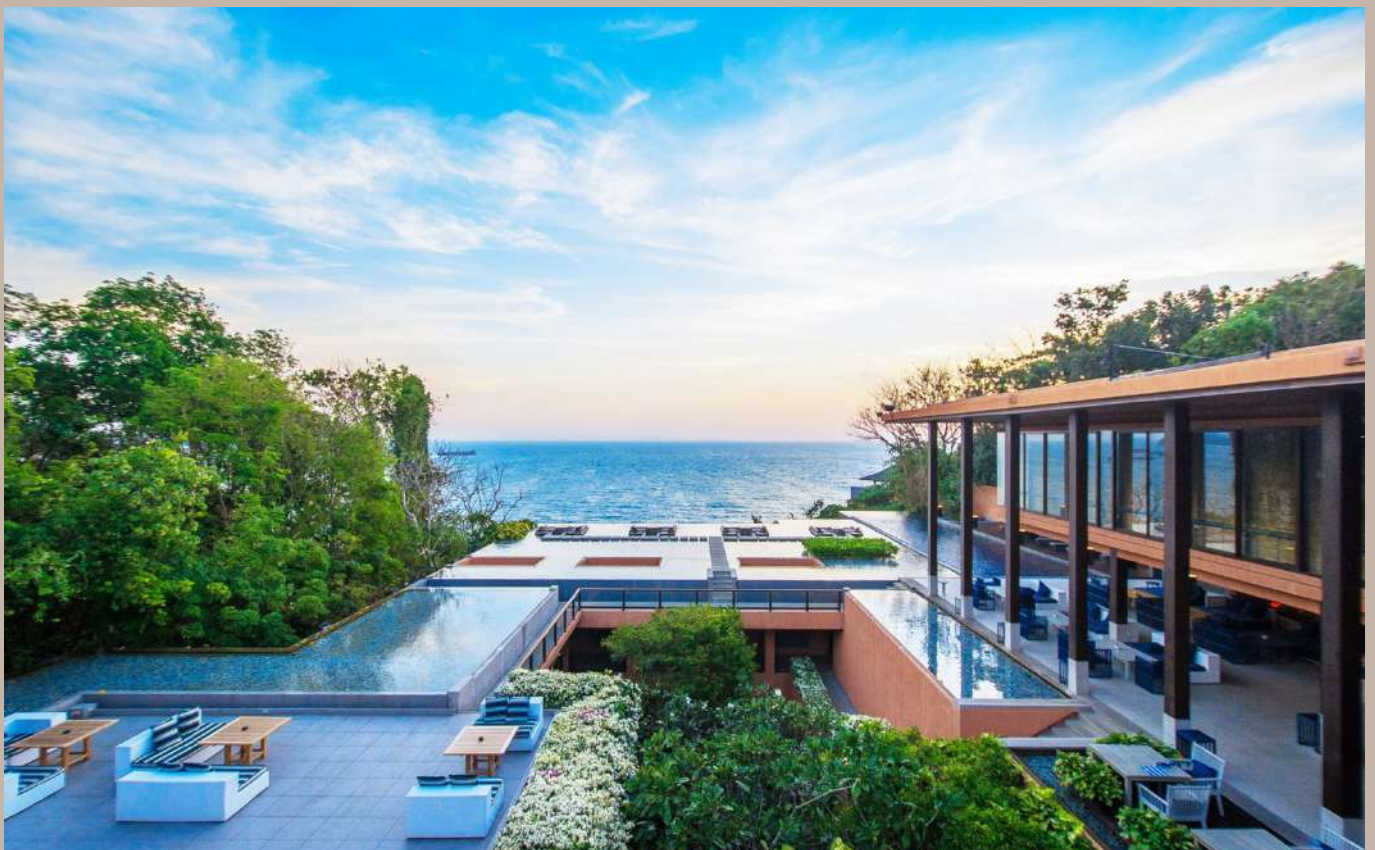
(นายวรสิทธิ์ อิศสระ)

ประธานกรรมการ



ศรี ปตทพต

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา





1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SRIPANWA
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
Market Cap	2,218,558,800
ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	7.95 บาท
จำนวนหน่วย	279,064,000
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	3,366,755,717
NAVต่อหน่วย	12,0644
ทุนจดทะเบียน	3,097.72 ล้านบาท
Par ต่อหน่วย	11.1004
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	6 ธันวาคม 2559
P/NAV	0.66

สัดส่วนการลงทุน

ลงทุนทางตรง 100%

ลงทุนทางอ้อม 0%

ร้อยละ 100 เป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold)

กรรมสิทธิ์
(Freehold)
100%

ประเภททรัพย์สิน

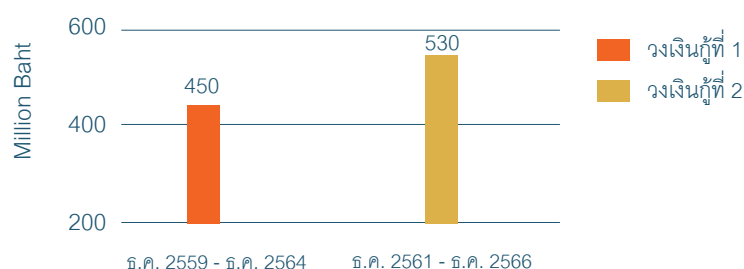
โรงแรม 100%

โรงแรม
100%

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	4,355,432,989	กำไร/ขาดทุนสะสม	269,033,692
หนี้สินรวม	988,677,272	สัดส่วนการกู้ยืม	22.50%
ส่วนทุน	3,097,722,025	Credit rating	N/A

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	2,258	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	1,210	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	406	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม



ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ผู้ถือหน่วยรายใหญ่

รายชื่อ	จำนวนหน่วย	%หน่วย
1. สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2. บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3. บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,715,000	5.99
4. บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,038,300	5.03
5. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44

ข้อจำกัดหุ้นต่างด้าว 49%

การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน 0.13%

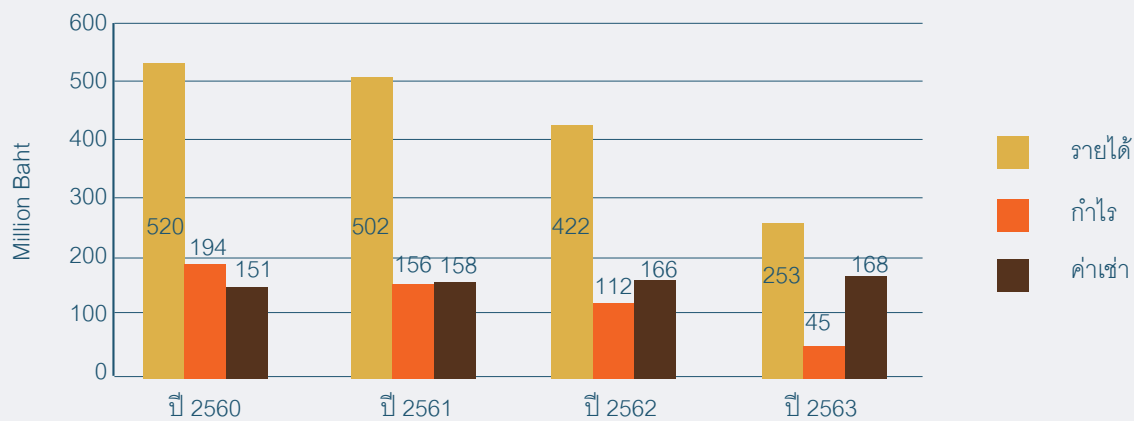
นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

	2559	2560	2561	2562	2563
เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี	0.0247	0.7592	0.7200	0.5000	-
เงินลงทุน(บาทต่อหน่วย)	0.2117				

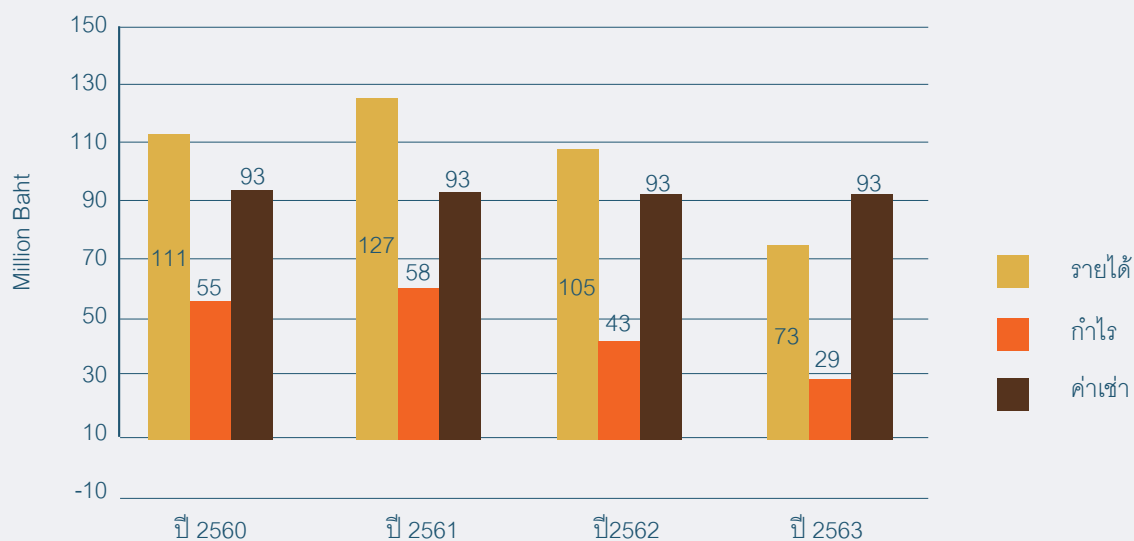
หมายเหตุ ลดทุนเนื่องจากการแปลงสภาพจาก SPWPF เป็น SRIPANWA REIT

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

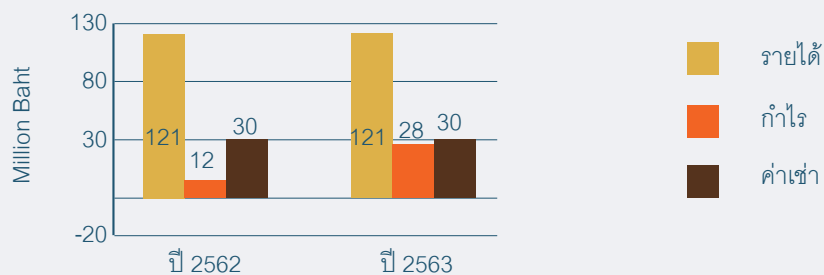
SPM 1



SPM 2

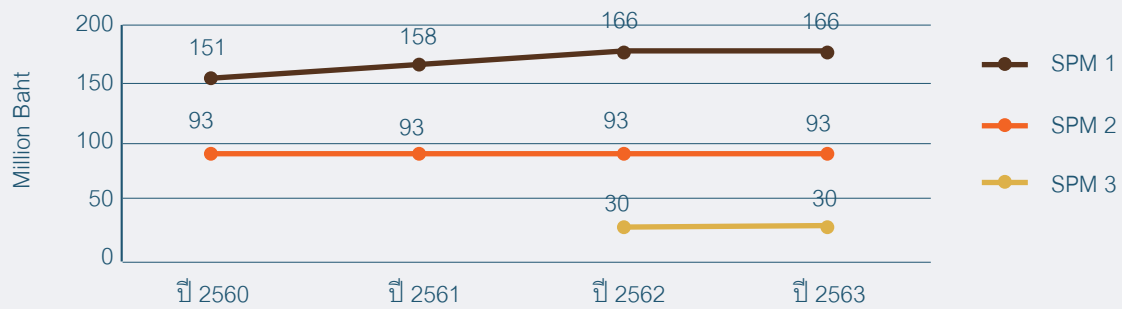


SPM 3

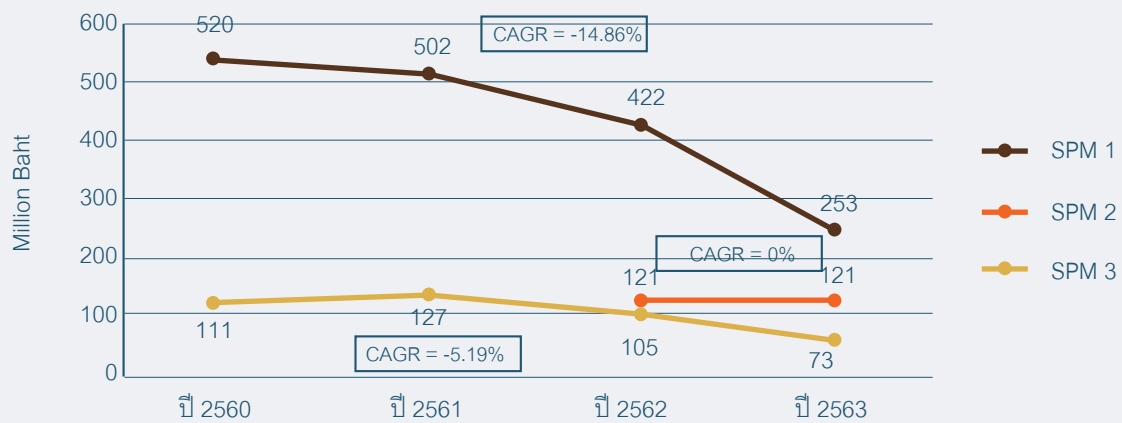


ผลการดำเนินงานผู้เช่าหลัก

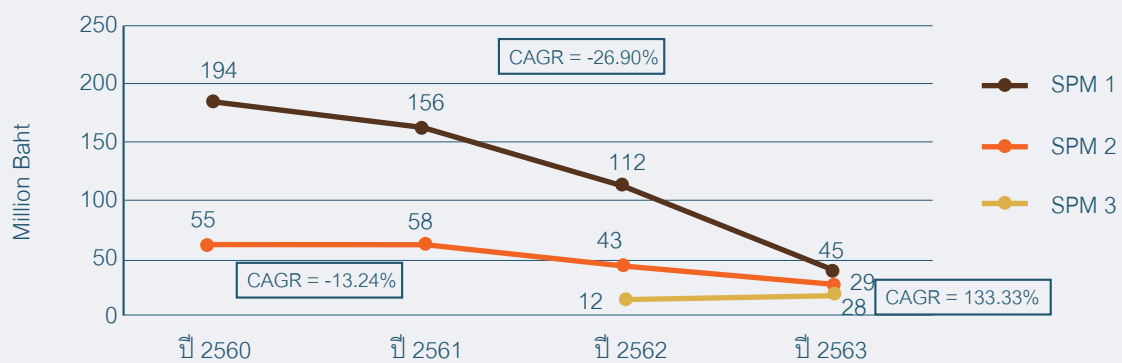
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)



รายได้ (Revenue)



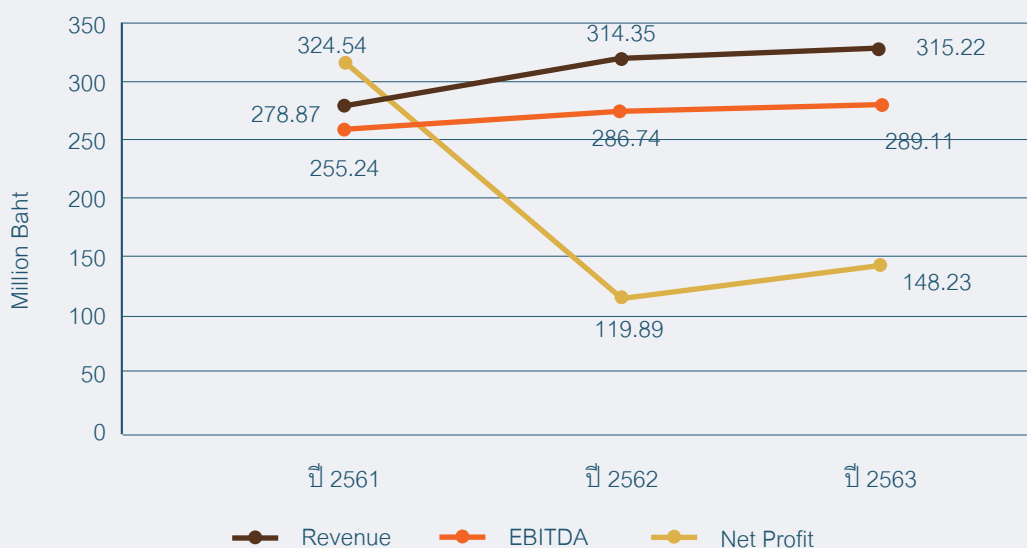
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)



ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	3 ปีย้อนหลังและไตรมาสล่าสุด		
	2563	2562	2561
Revenue (M.THb)	315.22	314.35	278.47
Other Income (M.THb)	0.20	0.51	0.21
Subsidies (M.THb)	-	-	-
EBITDA (M.THb)	289.11	286.74	255.24
Net Profit (M.THb)	148.23	119.89	324.54
EPU (THb)	0.5311	0.4296	1.1629
DPU (THb)	-	0.5000	0.7200
Capital Reduction	-	-	-
Debt/Net Asset Value	0.29	0.30	0.30
Interest Cost (%)	11.66	13.75	7.34
Operating Cash Flow (M.THb)	124.21	221.85	(229.99)
Investing Cash Flow	-	-	-
Financing Cash Flow (M.THb)	(67.64)	(246.69)	304.56
Net Cash Flow (M.THb)	56.57	(24.84)	4.57
NAV (THb)	12.0644	11.6463	11.9482
P/NAV (Times)	0.66	0.96	0.90
Dividend Yield (%) กรณีที่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	-	-
Dividend Yield (%) กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน	-	4.46	6.66
Market Cap (M.THb)	2,218.56	3,125.52	3,013.89
Closing Price (THb)	7.95	11.20	10.80

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์



การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์/กองทุน

ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์/กองทุน

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 252.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.87 ล้านบาท คิดเป็น 3.64% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 148.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 28.34 ล้านบาท คิดเป็น 23.64% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,366.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 116.68 ล้านบาท คิดเป็น 3.59% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.0644 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6463

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

ไม่มีเงื่อนไข

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกู้ยืมเงินทั้งหมด 2 วงเงินกู้ ผู้ให้กู้คือธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง โดยวงเงินกู้ที่ 1 จำนวน 450 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยแบบ MLR- อัตราคงที่ต่อปี และวงเงินกู้ที่ 2 จำนวน 530 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ยแบบ MLR-อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยทั้ง 2 วงเงินกู้มีอายุสัญญา 5 ปี ทั้งนี้เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ทางกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับพิจารณาลดอัตราดอกเบี้ยทั้ง 2 วงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บ	% ของกำไรสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมคงที่)	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	7.14
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์(ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทราสต์	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	7.31
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่ได้เรียกเก็บ	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่ได้เรียกเก็บ	-

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 หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 3.1 ความเสี่ยงทางการเมือง
 - 3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
 - 3.3 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม

ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์

02-308-2022

Website

www.cireit.com

ชื่อทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์

02 949 1500

Website

www.scbam.com

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	SRIPANWA
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")
ทรัสต์ดี (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 โดยมีวัตถุประสงค์ในการออก หลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ตาม พระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศอื่นๆ ที่ออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

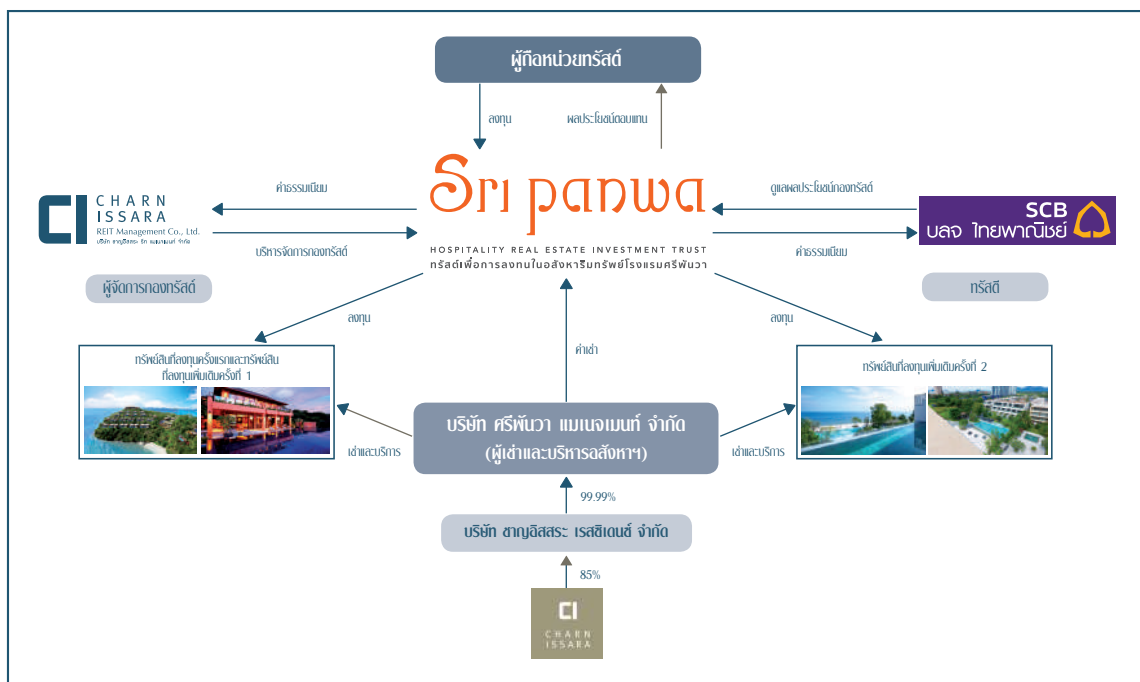
3.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

3.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือ ของผู้ถือหน่วยรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

แม้ว่า บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันธุ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มี กลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษามูลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็น สำคัญ

3.3.2 โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งทรัสต์



3.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

3.4.1 ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่ - งาน - ตารางวา)	จำนวนยูนิต (หลัง/ห้อง)	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2563	มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF	21-2-55	45 (38 หลัง และ 7 ห้อง)	2,258 ล้านบาท ^{/1}	1,982 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ บ้านพักแบบวิลล่า X29	6-0-50.6	35 (1 หลัง และ 30 ห้อง)	1,210 ล้านบาท ^{/1}	1,297 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองที่ดินพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมบาบียซ์คลับ สะอ้า-หัวหิน	2-2-32	18	406 ล้านบาท ^{/2}	530 ล้านบาท

^{/1} ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2563 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

^{/2} ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2563 โดยบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

3.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสิ่งอำนวยความสะดวกใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์ริเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 45 ยูนิต (ห้องพักหรือหลัง) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ตารางสรุปจำนวนยูนิตของธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

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

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

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

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนจากกองทุนรวม 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 2563

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวน ซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้อำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

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

(3) **สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน**

นอกจากนี้ CIR ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่มีค่าตอบแทนใดๆ 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 ภายในโครงการศรีพันธุ์ให้แก่อำเภอที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA

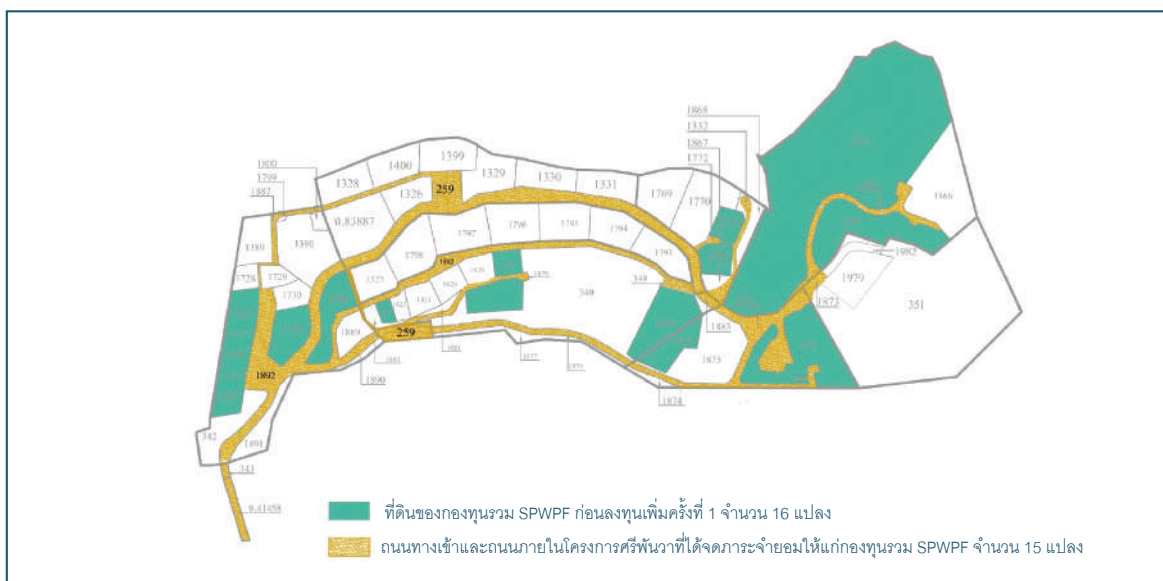
รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม

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

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

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563



ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

ที่ตั้งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

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

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล 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 สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรงๆ อุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการโรงแรมและบ้านพักแบบวิลล่า X29 โดยทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

(1) ที่ดิน

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

ลำดับที่	น.ส. 3 ก.เลขที่	เลขที่ดิน	ระวางภูเก็ต หมายเลข	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	349	3	4624I	5-1-7.3

(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เป็น อาคารที่พักแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงๆ สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

(3) สงหากรรมสิทธิ์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมส่วนที่ 2

2. **บ้านพักแบบวิลล่า X29** มีลักษณะเป็นบ้านพักแบบวิลล่าระดับหรู 1 หลัง จำนวน 3 ชั้น พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ปัจจุบัน ได้ให้บริการภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม 1 ฉบับ ภายใต้ชื่อโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล 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	เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	1979	45	4624I	0-3-43.3

(2) **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านพักแบบวิลล่า X29 และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ CIR และได้ใช้ในการบริการบ้านพักแบบวิลล่า X29 อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

(3) **สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการบ้านพักแบบวิลล่า X29**

รายละเอียดของห้องพักและบ้านพักแบบวิลล่าในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ตารางข้างล่างนี้แสดงถึงรายละเอียดห้องพักของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก/ หลังโดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก	พื้นที่ห้องพักรวม โดยประมาณ (ตร.ม.)
1	พูลสวีท ฝั่งตะวันตก (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

ประเภทการดำเนิน ธุรกิจ	รูปแบบการให้บริการ	จำนวนอาคาร (หลัง)	จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2	ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม	2	30
บ้านพักแบบวิลล่า X29	ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง	1	5
รวม		3	35

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิ
ครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 10 ไร่ 3 งาน 59.9 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน
และน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

ภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

เดอะฮาบิตะ



เพนเฮาส์



พูลสวีท ผังตะวันตก (Pool Suite West)



บ้านพักตากอากาศ x29



ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2563

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน์ และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาปิเตอร์ 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

โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ สะอ้า-หัวหิน

1. ที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ สะอ้า-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IUD") เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังนี้

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

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ สะอ้า-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องใช้ส่วนอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ สะอ้า-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (ก) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวิตช์และเพนท์เฮาส์ระดับหรูหร่า จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- (ข) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวิตช์ระดับหรูหร่า 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. สंहามทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

ภาพถ่ายของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2



3.4.3 การได้มาเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

3.4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

3.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

3.5.1 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน (รวมทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

การจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

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

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

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้โอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)
คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ผู้รับโอน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)
การโอนสิทธิและหน้าที่	ในวันที่ลงนามในสัญญานี้หรือวันอื่นใดซึ่งกำหนดร่วมกันระหว่างกองทุนรวมและกองทรัสต์ เพื่อให้มีผลเป็นการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมดให้แก่กองทรัสต์ (“วันโอนทรัพย์สินและภาระ”) คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ 1. กองทุนรวมตกลงโอน และกองทรัสต์ตกลงรับโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใดๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นผลให้กองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 2. ผู้เช่าตกลงในการโอนสิทธิ หน้าที่ ความรับผิดชอบ หลักประกัน เงินใดๆ และผลประโยชน์ทั้งหมดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการเปลี่ยนให้กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าทรัพย์สินแทนกองทุนรวม 3. กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงให้สิทธิและหน้าที่ของกองทรัสต์และผู้เช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญานี้ คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า มูลหนี้ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยค่าเช่าและเงินจำนวนใดๆ ที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวม รวมถึงความรับผิดใดๆ ที่กองทุนรวมมีต่อผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกิดขึ้นก่อนและหลังวันโอนทรัพย์สินและภาระเป็นของกองทรัสต์
การโอนสิทธิในบัญชีเงินฝาก	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงโอนสิทธิในบัญชีเงินฝากตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมส่งมอบสำเนารับรองถูกต้องให้แก่กองทรัสต์
การประกันภัย	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้มีการระบุชื่อของกองทรัสต์แทนกองทุนรวมเพื่อเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (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 และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกสามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ สำหรับในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แต่ละฝ่ายมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 ครั้ง คราวละ 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในตาราง “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)” และ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)”

การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)

หัวข้อ	รายละเอียด												
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)												
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)												
ทรัพย์สินที่เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)												
การโอนสิทธิและหน้าที่	(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งตรงตราบังคับอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา												
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-5</td><td>151,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>166,100,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>182,710,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>200,981,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>221,079,100</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-5	151,000,000	ปีที่ 6-8	166,100,000	ปีที่ 9-11	182,710,000	ปีที่ 12-14	200,981,000	ปีที่ 15	221,079,100
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)												
ปีที่ 1-5	151,000,000												
ปีที่ 6-8	166,100,000												
ปีที่ 9-11	182,710,000												
ปีที่ 12-14	200,981,000												
ปีที่ 15	221,079,100												

หัวข้อ	รายละเอียด																										
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <table border="1"> <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> 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 ค่าเช่าแปรผัน ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาการเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (n - \text{ช} - \text{ค})$ โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพักรับค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า	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
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า	ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวม ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพินว แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน(ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม ศรีพินวและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม ศรีพินวเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม) ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตามก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญานับนี้ได้ทันที

หัวข้อ	รายละเอียด																																								
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	- กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ - ในกรณีที่บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้ <table> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> <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> </table> อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <table> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> <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> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	221,079,100	ปีที่ 3-5	243,187,010	ปีที่ 6-8	267,505,711	ปีที่ 9-11	294,256,282	ปีที่ 12-14	323,681,910	ปีที่ 15	356,050,101	เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)	สิงหาคม	6.0	กันยายน	4.0	ตุลาคม	11.0	พฤศจิกายน	9.0	ธันวาคม	19.0	มกราคม	11.0	กุมภาพันธ์	11.0	มีนาคม	6.0	เมษายน	10.0	พฤษภาคม	3.0	มิถุนายน	6.0	กรกฎาคม	4.0
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)																																								
ปีที่ 1-2	221,079,100																																								
ปีที่ 3-5	243,187,010																																								
ปีที่ 6-8	267,505,711																																								
ปีที่ 9-11	294,256,282																																								
ปีที่ 12-14	323,681,910																																								
ปีที่ 15	356,050,101																																								
เดือน	ค่าเช่าคงที่รายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)																																								
สิงหาคม	6.0																																								
กันยายน	4.0																																								
ตุลาคม	11.0																																								
พฤศจิกายน	9.0																																								
ธันวาคม	19.0																																								
มกราคม	11.0																																								
กุมภาพันธ์	11.0																																								
มีนาคม	6.0																																								
เมษายน	10.0																																								
พฤษภาคม	3.0																																								
มิถุนายน	6.0																																								
กรกฎาคม	4.0																																								

หัวข้อ	รายละเอียด
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่า ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า	สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสวทสทในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมือง ตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการตัดสินใจ
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญานี้ - ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ ("CIR") และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2 - ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก - ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท - ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ผู้เช่าได้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา - ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้ได้อย่างสมบูรณ์หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	• กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญานี้ • ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า • ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ผู้เช่า	• ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง • ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก • ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการบริหารที่พักราคายประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา 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 สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร • ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว - เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่าที่นั้น (2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้ (3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า • ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น • เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร • ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน • เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุผิมนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิมนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า • ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิมนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ • ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ • ในกรณีที่ผู้เช่าให้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม • ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	• กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับCIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิมนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว • กรณีเหตุผิมนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้

หัวข้อ	รายละเอียด
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	- หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เข้าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	- ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลบังคับซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ - ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวม แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (‘‘กองทรัสต์’’)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (‘‘ผู้เช่า’’)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 351 ซึ่งเป็นที่ดินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองและใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ดินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (ก) อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวม 30 ห้อง (The Habita) รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร สระว่ายน้ำ และส่วนซ่อมบำรุง (ข) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้ส่วนตัว สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ในปัจจุบัน (3) สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นใดแก่เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขาภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น (รวม (1) - (3) คือ ‘‘ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1’’ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการและ ภายใต้สัญญาฉบับนี้)
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 2 (สอง) ปี 8 (แปด) เดือน (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562) นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ (‘‘ระยะเวลาการเช่า’’) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	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 - กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ - ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว - ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ - ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

หัวข้อ	รายละเอียด																																																
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 8-12 ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาเช่าในช่วงแรก และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีดังนี้ ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 1 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <table> <tr> <th>เดือนในปีที่ 1 (2560)</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)</th></tr> <tr> <td></td><td>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม</td><td>17,670,000</td></tr> <tr> <td>มกราคม</td><td>10,230,000</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>10,230,000</td></tr> <tr> <td>มีนาคม</td><td>5,580,000</td></tr> <tr> <td>เมษายน</td><td>9,300,000</td></tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td><td>2,790,000</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน</td><td>5,580,000</td></tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td><td>3,720,000</td></tr> <tr> <td>รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1</td><td>65,100,000</td></tr> </table> ค่าเช่าคงที่รายปีในปีที่ 2 - 12 <table> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)</th></tr> <tr> <td>สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม</td><td>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2 (2561)</td><td>93,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3 (2562)</td><td>93,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4 (2563)</td><td>93,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 5 (2564)</td><td>93,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6 (2565)</td><td>102,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 7 (2566)</td><td>102,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 8 (2567)</td><td>102,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9 (2568)</td><td>112,530,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 10 (2569)</td><td>112,530,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 11 (2570)</td><td>112,530,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12 (2571)</td><td>123,783,000</td></tr> </table>	เดือนในปีที่ 1 (2560)	ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)		ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ธันวาคม	17,670,000	มกราคม	10,230,000	กุมภาพันธ์	10,230,000	มีนาคม	5,580,000	เมษายน	9,300,000	พฤษภาคม	2,790,000	มิถุนายน	5,580,000	กรกฎาคม	3,720,000	รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1	65,100,000	ปีที่	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)	สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1	ปีที่ 2 (2561)	93,000,000	ปีที่ 3 (2562)	93,000,000	ปีที่ 4 (2563)	93,000,000	ปีที่ 5 (2564)	93,000,000	ปีที่ 6 (2565)	102,300,000	ปีที่ 7 (2566)	102,300,000	ปีที่ 8 (2567)	102,300,000	ปีที่ 9 (2568)	112,530,000	ปีที่ 10 (2569)	112,530,000	ปีที่ 11 (2570)	112,530,000	ปีที่ 12 (2571)	123,783,000
เดือนในปีที่ 1 (2560)	ค่าเช่าคงที่ต่อเดือน (บาท)																																																
	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1																																																
ธันวาคม	17,670,000																																																
มกราคม	10,230,000																																																
กุมภาพันธ์	10,230,000																																																
มีนาคม	5,580,000																																																
เมษายน	9,300,000																																																
พฤษภาคม	2,790,000																																																
มิถุนายน	5,580,000																																																
กรกฎาคม	3,720,000																																																
รวมค่าเช่าคงที่ในปีที่ 1	65,100,000																																																
ปีที่	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)																																																
สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1																																																
ปีที่ 2 (2561)	93,000,000																																																
ปีที่ 3 (2562)	93,000,000																																																
ปีที่ 4 (2563)	93,000,000																																																
ปีที่ 5 (2564)	93,000,000																																																
ปีที่ 6 (2565)	102,300,000																																																
ปีที่ 7 (2566)	102,300,000																																																
ปีที่ 8 (2567)	102,300,000																																																
ปีที่ 9 (2568)	112,530,000																																																
ปีที่ 10 (2569)	112,530,000																																																
ปีที่ 11 (2570)	112,530,000																																																
ปีที่ 12 (2571)	123,783,000																																																

หัวข้อ	รายละเอียด																												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก	อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <table border="1"> <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> ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทรัสต์เป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับอย่างไรก็ดี สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่าเช่าในเดือนถัดไปภายหลังระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วพบว่ามิมีสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้ ค่าเช่าแปรผันสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 8 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567) ของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก จนครบระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (ปีที่ 12 (วันที่ 31 กรกฎาคม 2571)) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $30\% \times (n - x - c)$	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
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
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบียร์) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหาร การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่นๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) ค = ค่าเช่าคงที่ที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหากค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ในครั้งถัดไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีกรอบอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้ หากผลการตรวจสอบ/สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่าที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/จ่ายเพิ่มส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กันภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

หัวข้อ	รายละเอียด														
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป														
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง	นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงแรกตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 (ห้า) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ • กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ • ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว • ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทรัสต์อาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองดังกล่าวให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)														
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง	ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงที่สองในจำนวนรวมต่อปีนับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปี (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td><td>123,783,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td><td>136,161,300</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>149,777,430</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>164,755,173</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>181,230,690</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>199,353,759</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)	ปีที่ 1-2	123,783,000	ปีที่ 3-5	136,161,300	ปีที่ 6-8	149,777,430	ปีที่ 9-11	164,755,173	ปีที่ 12-14	181,230,690	ปีที่ 15	199,353,759
ปีที่	ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)														
ปีที่ 1-2	123,783,000														
ปีที่ 3-5	136,161,300														
ปีที่ 6-8	149,777,430														
ปีที่ 9-11	164,755,173														
ปีที่ 12-14	181,230,690														
ปีที่ 15	199,353,759														

หัวข้อ	รายละเอียด																												
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง	อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน <table border="1"> <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> สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในแต่ละเดือน ค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า	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
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																												
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญานี้ - ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร																												
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท - ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ CIR และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ - ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท																												

หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	• ผู้เช่ามีได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า • ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารเสตมป์ ภาษี และค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า • ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก	• ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา ("กองทุนรวม") และ CIR (ซึ่งกองทุนรวมจะได้โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญามาให้แก่กองทรัสต์) CIR ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ ("การบริหารของ CIR") ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) ("การโอนสิทธิการรับรายได้") • ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงว่า (1) ผลกำไรจากการบริหารของ CIR ที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ (2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง ((1) และ (2) รวมเรียกว่า "ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก") ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่นๆ ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม "ส่วนต่างค่าเช่า" มีความหมายดังนี้ ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T - ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการในปีที่ T

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าที่ผู้เช่า	- ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดีเพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง - นอกจากนี้ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงินทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี - อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี - ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) - ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 3 ที่มีขึ้นในอนาคต - ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว - เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ดังต่อไปนี้ (1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น (2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้ (3) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรณีการประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	- ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ - นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ - ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ทรัพย์สินที่เสียหายหรือถูกทำลาย	• ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไป ได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น • เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้ที่ทำให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี) • ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์ส่งหนังสือที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน • เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ (1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า • ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย CIR และกองทรัสต์ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	• ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ • ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ (2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ • ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	• กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว • กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ • หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีกรต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุ ดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย	• ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลบังคับซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการ มาตรการเร่งด่วนตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และ หมายความว่ารวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อ การปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อ จำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

หัวข้อ	รายละเอียด
เหตุสุดวิสัย	ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกิจการ และ/หรือ กิจการของผู้เข้าร่วมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณา¹

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)
ทรัพย์สินที่เช่า	- ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภค - ต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม - อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง - อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร - อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร - อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำเนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร - อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร - ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร - สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

¹ หมายเหตุ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (56-REIT) มีการระบุข้อความว่า “หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าดังกล่าวส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับเกินกว่าระยะเวลา 1 ปีภายใต้สัญญาเช่า (1 สิงหาคม – 31 กรกฎาคม) การดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส” ซึ่งเป็นข้อความลักษณะเดียวกับที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 หัวข้อปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1.1.7 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า แต่เป็นข้อความที่ไม่เคยปรากฏอยู่ในสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จึงได้พิจารณาขอข้อมูลดังกล่าวออกจากตารางสรุปสาระสำคัญของสัญญาข้างต้น เนื่องจากการสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมเกินกว่าข้อกำหนดในสัญญาเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ทรัพย์สินที่เช่า	รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม (4) สงหาทรัพย์สิน อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาทรัพย์สินเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 2 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้
การต่ออายุสัญญาเช่า	กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้ 1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ 2. บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเช่าทำโดย IUD ครบถ้วนทุกประการแล้ว 3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญานี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

หัวข้อ	รายละเอียด																																		
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้ ค่าเช่าคงที่ SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> <tr> <th>สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม</th><th>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 (2562)</td><td>16,770,968 (เริ่มวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และสิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562)</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 2 (2563)</td><td>30,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3 (2564)</td><td>30,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4 (2565)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 5 (2566)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6 (2567)</td><td>33,000,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 7 (2568)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 8 (2569)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9 (2570)</td><td>36,300,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 10 (2571)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 11 (2572)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12 (2573)</td><td>39,930,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 13 (2574)</td><td>43,923,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 14 (2575)</td><td>43,923,000</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15 (2576)</td><td>43,923,000</td></tr> </tbody> </table> ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน ค่าเช่าแปรผัน ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้ ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = $30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$ โดยที่ ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยอุทกภัยที่จะได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า		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
	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																																		

หัวข้อ	รายละเอียด
ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วงแรก	ข = ค่าใช้จ่ายต่างๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ) (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี)) (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง) ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี อย่างไรก็ดี การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึงในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพ์ที่เกี่ยวข้องต่อไป
การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง	ตลอดอายุของสัญญานี้ - ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชยกรรม และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น - ตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้หรือระยะเวลาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ผู้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญานี้ผู้เช่าจะปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินกิจการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้อปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา - ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงการดำเนินกิจการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญานี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	- ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อาคารเสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น - ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ 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) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่ จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร - ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) - คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาหลีคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“เจ้าของวิลล่า”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“โครงการโรงแรมหลัก”) รวมถึงบวกรและผู้รับเหมาของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“สิ่งอำนวยความสะดวก”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอมและตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบวกรและผู้รับเหมาของกองทรัสต์หรือผู้เช่า ดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่างๆ ในโครงการวิลล่าและโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป - ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบวกรของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นมรดกทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป
หน้าที่ผู้เช่า	- ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทอดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้ตั้งแต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน - ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าสำหรับผู้เช่า	• ผู้เช่าจะมาก่อนหน้าหรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรม โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้ • ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ดังกล่าว • ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดีเพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงินทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี • ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมและกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาปีซคลับ เรสซิเดนซ์หัวหิน • ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีนี้ที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล • ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร • ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร • เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงตกลงจะดำเนินการ ส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาฉบับนี้
เหตุสุดวิสัย	- ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ - ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ช้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ช้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

3.5.2 การให้หลักทรัพย์หลักทั้งหมดแก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง การวิเคราะห์ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ 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 และกองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 (สี่) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะ

ของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการของโรงแรมศรีพินา 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 ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (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 จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการและจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่พบได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

3.5.3 ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 19.49

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

3.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารสภามหาวิทยาลัย

-ไม่มี-

3.5.5 ข้อมูลสำคัญของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ชื่อบริษัทผู้เช่าทรัพย์สิน

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

18 กรกฎาคม 2556

ทุนจดทะเบียน

100 ล้านบาท

ที่ตั้งของบริษัท

สำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 อาคารชาวยุทธสระทาวเวอร์ 2
ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

สาขาที่ 1 : เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิเชียร อำเภอมะนัง
จังหวัดภูเก็ต

สาขาที่ 2 : เลขที่ 758 ถนนเพชรเกษม (บ่อแก้ว)
ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

โรงแรม

ผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท ชาวยุทธสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

คณะกรรมการบริษัท

1. นายสงกรานต์ อิศระ
2. นายวรสิทธิ์ อิศระ
3. นายดิฐวัฒน์ อิศระ
4. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์

คณะกรรมการลงชื่อผูกพัน

กรรมการสองคนลงชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

วัตถุประสงค์

บริหารจัดการโรงแรม

3.5.6 การรับประกันรายได้

ระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“SPWPF”) ได้เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ชาวยุทธสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ตกลงรับประกันรายได้ ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวม SPWPF ทำร่วมกับ CIR รวมถึง บริษัท ชาวยุทธสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ 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

ในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม 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 และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน ดังนี้

1. การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
2. การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ 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

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ว่าด้วยวิธีการใดจะต้องไม่มีลักษณะดังนี้

1. มีข้อตกลงและเงื่อนไขทางนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ถ้อยอนุญาตให้มีการเลิกบริษัท (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 ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง 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

สรุปข้อมูลการกู้ยืม

ผู้ให้กู้	วงเงินกู้ที่ 1 ธนาคารพาณิชย์	วงเงินกู้ที่ 2 ธนาคารพาณิชย์
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา
วงเงินกู้	450 ล้านบาท	530 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	MLR – อัตราคงที่ต่อปี (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)	MLR – อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ (MLR : Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารที่ธนาคารพาณิชย์ 4 แห่งเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี นับแต่เบิกถอน	5 ปี นับแต่เบิกถอน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา	ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม)	(ธันวาคม 2559 - ธันวาคม 2564)	(ธันวาคม 2561 - ธันวาคม 2566)
จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี	450 ล้านบาท	530 ล้านบาท
หลักประกันการกู้ยืม	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (นส 3 ก เลขที่ 349 , 1979)	โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี และ จดจำนองลำดับสองสำหรับ นส 3 ก เลขที่ 349 , 1979
สัดส่วนการกู้ยืมเงิน	วงเงินกู้ที่ 1 = 450 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 10.33 % ของสินทรัพย์รวม	วงเงินกู้ที่ 2 = 530 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืม 12.17 % ของสินทรัพย์รวม
สัดส่วนวงเงินกู้รวม (วงเงินกู้ที่ 1+ วงเงินกู้ที่ 2)	สัดส่วนการกู้ยืมรวม 22.50% ของสินทรัพย์รวม	

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

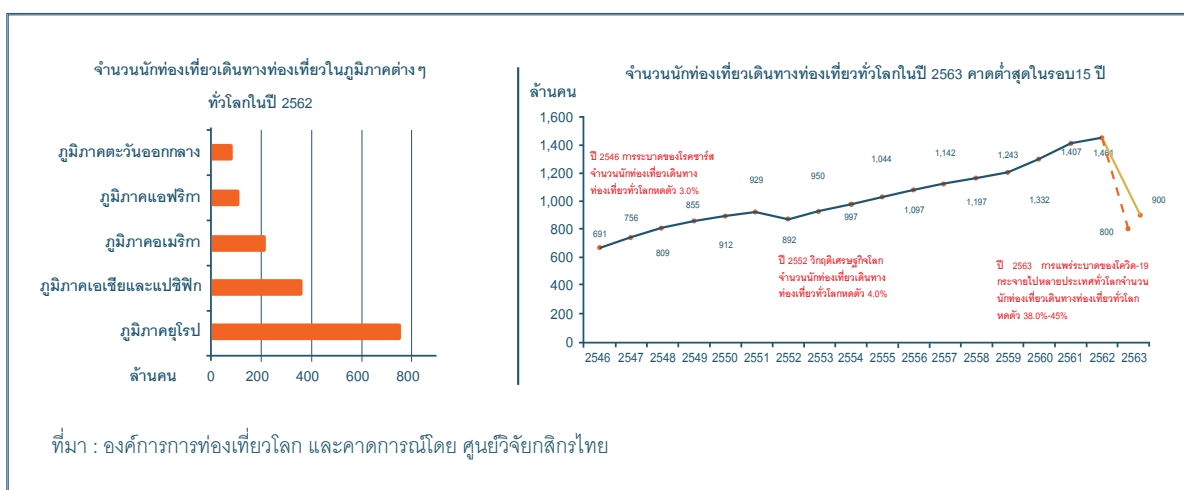
เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ทางกองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับพิจารณาลดอัตราดอกเบี้ยทั้ง 2 วงเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์ในอัตรา 0.25% สำหรับเดือน พฤศจิกายน 2563 - เมษายน 2564 เพื่อเป็นการบรรเทาภาระดอกเบี้ยจ่าย

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในประเทศไทย

เมื่อองค์การการอนามัยโลก (WHO) ได้ประกาศให้ไวรัสโคโรนา (โควิด-19) เข้าสู่ภาวะการแพร่ระบาดไปทั่วโลก (Pandemic) และตามมาด้วยการประกาศว่าภูมิภาคยุโรปได้กลายเป็นศูนย์กลางการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา (โควิด-19) แทนประเทศจีน เนื่องจากสถานการณ์จำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในประเทศจีนจะเริ่มผ่อนคลายลง แต่กลับพบว่าในหลายประเทศมีจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่เพิ่มสูงขึ้นพร้อมกันอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในภูมิภาคยุโรปที่มีการแพร่กระจายอย่างรวดเร็ว เช่น อิตาลี สเปน เยอรมนี และฝรั่งเศส เป็นต้น รวมถึงหลายประเทศในภูมิภาคเอเชีย อเมริกาและตะวันออกกลาง

สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นไปในทิศทางเดียวกับการท่องเที่ยวทั่วโลกที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 สะท้อนให้เห็นได้จากข้อมูลของกองบังคับตรวจคนเข้าเมือง 2 พบว่า จำนวนชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค.- 18 มี.ค. 2563 หดตัวกว่า 30.0% (YoY) อย่างไรก็ดี ในช่วงวันที่ 15 -18 มี.ค. 63 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19 ที่รุนแรงขึ้นในหลายๆ ประเทศ รวมถึงมาตรการเข้มข้นในประเทศไทยส่งผลทำให้จำนวนชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยหดตัว 82.4% (YoY) และมีแนวโน้มที่จะลดลงต่อเนื่อง



ที่มา: องค์การการท่องเที่ยวโลก และคาดการณ์โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

จากรายงานกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา สรุปจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปีพ.ศ.2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 13.72 ล้านคน ลดลงจากปีพ.ศ.2562 คิดเป็น 80.45% โดยนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน มาเลเซีย รัสเซีย ลาว และญี่ปุ่น ในปีพ.ศ.2563 ในส่วนของภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้รวม 736,051 ล้านบาท ลดลงจากปีพ.ศ.2562 ถึง 69.75%

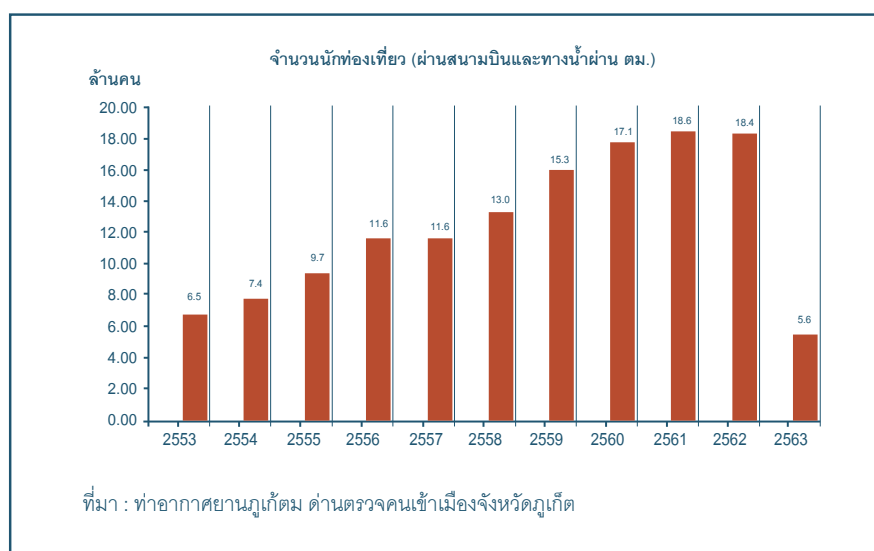
ถึงแม้ว่าสถานการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ภายในประเทศจะคลี่คลายลงบ้าง ภาครัฐผ่อนปรนกิจกรรมทางสังคมและเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น นับเป็นสัญญาณที่ดีต่อทุกภาคส่วนทั้งภาครัฐ ภาคธุรกิจ และประชาชน ทางธุรกิจผ่อนคลายมาตรการปิดเมือง ซึ่งส่งผลให้ประชาชนกลับไปใช้ชีวิตได้ตามปกติมากขึ้น รวมทั้งภาครัฐได้ออกมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ได้แก่ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการคนละครึ่ง เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภาคประชาชนผ่านการท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งยกระดับการท่องเที่ยวภายในประเทศให้เป็นการท่องเที่ยวแบบ New Normal ให้เป็นแบบมีมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัย เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับนักท่องเที่ยว และสร้างวิถีชีวิตใหม่ในการป้องกันโรคของนักท่องเที่ยวและประชาชนที่ให้บริการ แต่ยังคงมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้

ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวต่อเนื่องเป็นระยะเวลาหลายเดือน ส่งผลกระทบรุนแรงต่อธุรกิจและแรงงานในภาคที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว คณะรัฐมนตรีเห็นชอบแนวทางการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการเดินทางมาพำนักระยะยาวประเภทพิเศษ หรือ Special Tourist Visa (STV) ซึ่งสามารถอาศัยอยู่ในประเทศไทยได้ 90 วัน และสามารถต่อวีซ่าได้ 2 ครั้งๆ ละ 90 วัน โดยเริ่มเปิดรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติในเดือนตุลาคม 2563 แม้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวอาจจะไม่มากนัก แต่ก็ช่วยให้เกิดกิจกรรมหมุนเวียนในธุรกิจท่องเที่ยวได้บ้าง เนื่องจากปัจจุบันภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและแรงงาน กำลังเผชิญกับปัญหาอย่างหนัก จากรายได้ที่หดหายไป

จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต

จากข้อมูลท่าอากาศยานภูเก็ต จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังสนามบินภูเก็ต และทางน้ำผ่านด่านตรวจคนเข้าเมือง ในปี พ.ศ.2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5.6 ล้านคน ซึ่งลดลงจากปี พ.ศ.2562 ถึง 75.66% โดยมีจำนวนเที่ยวบินจากต่างประเทศขึ้น-ลงที่สนามบินภูเก็ต ในปีพ.ศ.2563 เป็นจำนวนเที่ยวบินขาเข้า 21,258 เที่ยวบิน และเที่ยวบินขาออก 21,270 เที่ยวบิน โดยลดลงจากปีพ.ศ.2562 ที่มีจำนวนเที่ยวบินขาเข้าจากต่างประเทศขึ้น-ลงที่สนามบินภูเก็ตถึง 46,892 เที่ยวบิน และเที่ยวบินขาออก 47,015 เที่ยวบิน ซึ่งลดลงถึง 55%

ภาพที่ 1: จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังสนามบินภูเก็ต (2553 – 2563)



จากรายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดภูเก็ต สำนักงานคลังจังหวัดภูเก็ต รายงานประมาณการเศรษฐกิจจังหวัดภูเก็ต ปี 2563 หดตัว 58.8% ตามการหดตัวของภาคบริการจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Coronavirus Disease 2019: COVID-19) เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 รวมทั้งยังไม่สามารถผลิตวัคซีนป้องกันโรคได้เป็นสำคัญทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางท่องเที่ยวในประเทศหดตัวอย่างมาก

สรุปเหตุการณ์ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ทางจังหวัดภูเก็ต ได้ออกมาตรการคำสั่งมาเป็นระยะ ดังนี้

คำสั่งจังหวัดภูเก็ต ที่ 1797/2563 (2 เมษายน 2563)	ให้ปิดสถานที่ที่เสี่ยงต่อการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 ปิดโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยพ.ร.บ.โรงแรมพ.ศ.2547 ทุกประเภท และสถานประกอบการในลักษณะเดียวกัน ตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2563 เป็นต้นไป
คำสั่งสำนักงานการบินพลเรือน แห่งประเทศไทย ที่ 85/2563 (3 เมษายน 2563)	ให้การระงับการดำเนินงานของสนามบินภูเก็ต ตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2563 เวลา 00.01 น. จนถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2563 เวลา 23.59 น. หรือจนกว่าจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง (คำสั่งสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ที่ 103/2563 ขยายเวลาถึง 15 พฤษภาคม 2563)
คำสั่งจังหวัดภูเก็ต ที่ 1908/2563 (9 เมษายน 2563)	ให้ปิดพื้นที่รอยต่อระหว่างตำบลทุกตำบล จังหวัดภูเก็ต เพื่อควบคุมให้มีการเคลื่อนย้ายบุคคลและยานพาหนะให้น้อยที่สุดตั้งแต่วันที่ 00.01 น. ของวันที่ 13 เมษายน 2563 ถึงเวลา 23.59 น. ของวันที่ 26 เมษายน 2563 หรือจนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย (คำสั่งจังหวัดภูเก็ต ที่ 2098/2563 ขยายเวลาถึง 30 เมษายน 2563)

เมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 เริ่มดีขึ้นไม่พบผู้ติดเชื้อรายใหม่เป็นระยะเวลาหลายวันติดต่อกัน ทางกรมจึงผ่อนคลายมาตรการลงเป็นลำดับ สายการบินเริ่มเปิดเส้นทางการบินภายในประเทศได้ตั้งแต่วันที่ 13 มิถุนายน 2563 ทางโรงแรมจึงเริ่มกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 หลังผ่อนคลายการปิดเมืองส่งผลให้ประชาชนกลับไปใช้ชีวิตได้ตามปกติมากขึ้น และออกเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศเพิ่มขึ้น แต่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจขนส่งทางอากาศ และธุรกิจนำเที่ยว ยังคงหดตัวสูง เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่เป็นกำลังซื้อหลักยังไม่ฟื้นตัวจากผลของมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ

สถานการณ์โควิด-19 ระลอกที่ 2 ในประเทศไทย ในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 เกิดสถานการณ์สาวเชียงใหม่ ลักลอบข้ามแดนจากท่าขี้เหล็ก ประเทศพม่า เดินทางเข้าไทยผ่านทางอำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย และได้เดินทางต่อเข้ามายังจังหวัดเชียงใหม่ ก่อนตรวจพบป่วยโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 โดยพบว่ามีกลุ่มเสี่ยงนี้ มีมากกว่า 300 คน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวตื่นตระหนกและมีความกังวลในสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ และสถานการณ์ยิ่งรุนแรงขึ้นไปอีก เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2563 แม้คำขายกึ่งที่ตลาดกลางกุ้ง จังหวัดสมุทรสาคร ตรวจพบว่าติดเชื้อโควิด-19 หลังจากนั้นจึงมีการตรวจค้นหาเชิงรุก และพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนมาก ยิ่งทำให้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวหยุดชะงักอีกรอบอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่เอง มีความแตกต่างจากการระบาดในระลอกแรก ทั้งในแง่ความรวดเร็วของการแพร่ระบาดของเชื้อ และความรุนแรง ทำให้ลูกค้างดการเดินทางเพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาด ส่งผลทำให้ยอดจองของโรงแรมลดลง และบางส่วนยกเลิก booking อีกทั้งยังส่งผลกระทบต่อลูกค้ายกเลิกการเดินทางในเทศกาลช่วงปีใหม่ ที่ถือว่าเป็นช่วง High Season ของปีอีกด้วย

โรงแรมใหม่บนเกาะภูเก็ต

ภาพรวมอุปทานโรงแรมทุกระดับในจังหวัดภูเก็ตครั้งแรกปีพ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 86,000 ห้อง แต่สำหรับภาพรวมอุปทานโรงแรมระดับลักซ์ชูรีและอัฟฟิเนลทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 22,420 ห้อง สำหรับช่วงปีพ.ศ.2563 มีโรงแรมระดับอัฟฟิเนลเปิดบริการใหม่เพียงแค่แห่งเดียวเท่านั้น คือ โพรพอยท์ส บาย เซอราตัน ปาตอง ปีซ 600 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณหาดปาตอง ²

Hotel Name	Location	Keys	Opening Year
Four Points by Sheraton Patong Beach	Patong	600	Q2 2020
JW Marriott Phuket Resort & Spa Chalong Bay	Chalong Bay	189	Q4 2020
The Beach Plaza Phase 1	Kata	730	Q4 2020
Angsana Oceanview	Bangtao	116	Q4 2020
Oceanfront Kalim	Kalim	200	2020
Anayara Luxx Panwa Resort	Cape Panwa	44	2020
Noku Roxy Phuket	Chalong Bay	91	2020
Hilton Phuket Patong Resort	Patong	300	2020
Courtyard by Marriott Phuket	Chalong Bay	277	Q1 2021
Holiday Inn Vana Nava Phuket	Kathu	255	Q1 2021
Hilton Phuket Maikhao Resort and Spa	Mai Khao	257	Q3 2021
Meliá Phuket Mai Khao	Mai Khao	101	Q3 2021
Meliá Phuket Karon	Karon	224	Q4 2021
Thayapura Hotel Phase 2	Thalang	138	Q4 2021
Centra Central Phuket	Kathu	170	Q2 2022
COSI Central Phuket	Kathu	180	Q2 2022
Novotel Phuket Naiharn	Nai Harn	650	Q2 2022
Porto De Phuket Hotel by Centara	Bangtao	135	Q4 2022
Mandarin Oriental, Phuket	Laem Singh Bay	105	2022
Radisson Hotel Mai Khao	Mai Khao	222	Q1 2023
Holiday Inn Express Phuket Kata	Kata	300	2023
Centra by Centara Maikhao Resort Phuket	Mai Khao	280	2024
The 137 Pillars Estate Phuket	Kata	66	TBA
Space Hotel	Kathu	105	TBA
Total Hotel Keys		5,735	

Source : C9 Hotelworks Market Research

C9 Phuket Economic Overview : May 2020

จากรายงานของกรมบัญชีกลาง สำนักงานคลังจังหวัดภูเก็ต วิฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ระบาดในหลายประเทศทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวในภูเก็ตเป็นอย่างมาก นักพัฒนาหลายรายเลือกที่จะเลื่อนการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกออกไป และรอดูสถานการณ์อีกครั้งในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ว่าจะสามารถเปิดตัวได้หรือไม่ นอกจากนี้ยังพบว่ายังมีโรงแรมอีกมากกว่า 16,400 ห้องพักที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังปีพ.ศ. 2563 - 2566 ประมาณ 67.1% ของจำนวนดังกล่าว หรือมากกว่า 11,000 ห้องพักเป็นโครงการวิลล่าตากอากาศและคอนโดมิเนียมที่มีการขายแบบการันตีผลตอบแทนจากการลงทุนที่มี แบนด์โรงแรมเข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการในลักษณะโฮเต็ลเรสซิเดนซ์ ในรูปแบบโปรแกรมบังคับเช่า หรือแบบเลือกการปล่อยเช่าเป็นโรงแรม ซึ่งถือว่าเป็นคู่แข่งที่สำคัญของธุรกิจโรงแรมในภูเก็ตเป็นอย่างมาก โดยพบว่าส่วนใหญ่มีการกระจายตัวแทบทุกพื้นที่ในจังหวัด โดยเฉพาะ ย่านกมลา ปาตอง สุรินทร์ บางเทา ไร่ไฉญ เป็นต้น

² <http://www.prachachat.net/property/news-519453-10dyopkpo-2563>

Phuket Hotel Market, C9 Hotelworks Market research

จากอุปทานโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตที่ยังคงเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกมากกว่า 16,400 ห้องพักที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและจะเปิดให้บริการในอนาคต เป็นสิ่งที่น่ากังวลใจเป็นอย่างมาก เนื่องจากพบว่าอุปทานโรงแรมที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปี ในขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวและความต้องการห้องพักไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้มากนัก ส่งผลให้เกิดภาวะที่อุปทานเกินความต้องการ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ประกอบการโรงแรมในพื้นที่เป็นอย่างมาก

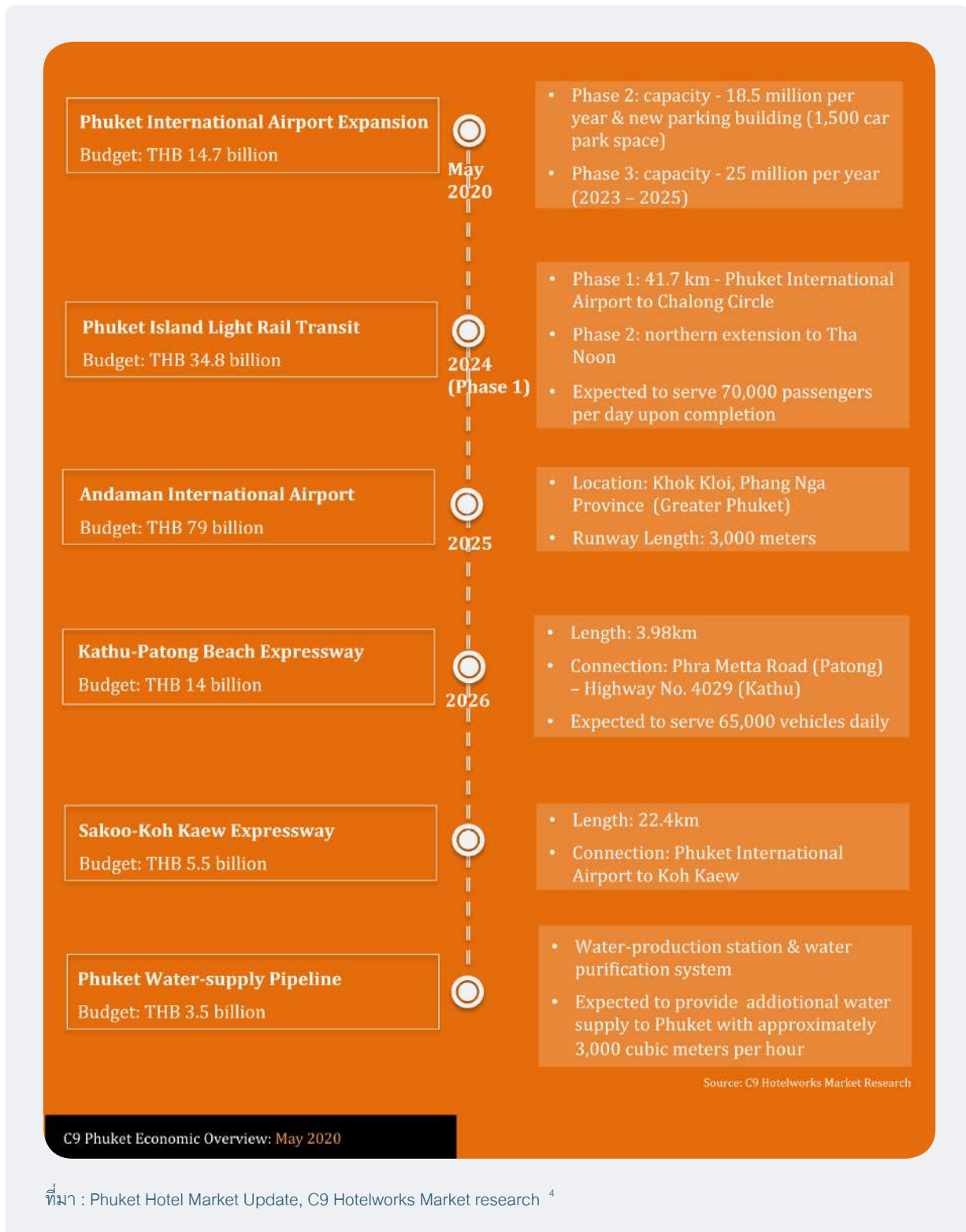
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมโดยภาพรวมของทุกระดับในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ. 2563 อยู่ที่ 26.33% ปรับตัวลดลงอย่างมากจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ที่อยู่ที่ 80.35% ลดลงถึง 54.02% ซึ่งธุรกิจโรงแรมเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักในช่วงครึ่งแรกของปีที่ผ่านมา หลายโรงแรมประกาศปิดกิจการถาวร และพบว่ามีโรงแรมอีกเป็นจำนวนมากประกาศปิดการดำเนินการชั่วคราวจนกว่าสถานการณ์จะปรับตัวดีขึ้น

สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมระดับลักซ์วรีและอัฟสเกลในจังหวัดภูเก็ต ณ ครึ่งแรกปีพ.ศ.2563 อยู่ที่ประมาณ 38.0% ปรับตัวลดลงจากในช่วงก่อนหน้าถึง 22% เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ผ่านมากกว่า 69% และจากการปิดสนามบินนานาชาติภูเก็ตชั่วคราวในเดือนเมษายนปี 2563 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโรงแรมลดลงไปอยู่ที่ระดับต่ำที่สุดในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

นายก้องศักดิ์ คู่พงศ์กร นายกสมาคมโรงแรมไทยภาคใต้ ได้เปิดเผยว่า ธุรกิจท่องเที่ยวกว่าร้อยละ 90 ไม่สามารถเปิดกิจการได้ และคาดว่า จะมีแรงงานภาคบริการที่ต้องตกงานประมาณ 50,000 – 60,000 คน พร้อมประเมินว่าหากรัฐไม่เข้ามาช่วยเหลือผู้ประกอบการ จะส่งผลกระทบต่อภารกิจงานที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจังหวัดภูเก็ต มีโรงแรมทั้งหมดกว่า 3,000 แห่ง ห้องพักรกว่า 150,000 ห้อง ขณะนี้อัตราการเข้าพักไม่ถึงร้อยละ 20 การจ้างแรงงานให้กลับเข้าระบบ จึงเป็นเรื่องยาก รวมถึงสภาพการแข่งขันจากการแข่งขันในประเทศด้วยตนเอง จากนโยบายส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองรอง จะทำให้การเติบโตเป็นไปได้ช้า เนื่องจากนักท่องเที่ยวภายในประเทศเริ่มอืดตัว³

³ <http://news.thaipbs.or.th/content/296267-8> dyopkpo 2563

โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดภูเก็ต



⁴ <https://www.c9hotelworks.com/wp-content/uploads/2020/05/phuket-economic-overview-2020-05.pdf>- พฤษภาคม 2563

1. ส่วนต่อขยาย สนามบินนานาชาติภูเก็ต

แผนพัฒนาสนามบินภูเก็ต เฟส 3 วงเงินลงทุน 12,000 ล้านบาท ของ ทอท. โดยจะเน้นไปที่การขยายพื้นที่ใน Airside ได้แก่ การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ สร้าง Taxi เพิ่มหลุมจอดอากาศยาน สร้างอาคารจอดรถ 1,500 คัน และสร้างสะพานเชื่อมไปยังสถานีรถไฟฟ้ารางเบา ระยะทาง 150 ม. โดยงานก่อสร้างจะเริ่มในปีงบประมาณ 2566 คาดแล้วเสร็จในปี 2568 ซึ่งเมื่อเฟส 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นเป็น 25 ล้านคน ต่อปี คาดแล้วเสร็จปี 68

ปัจจุบันสนามบินภูเก็ตเป็นสนามบินหลักแห่งที่ 3 ของไทยต่อจากสุวรรณภูมิและดอนเมือง สามารถรองรับได้จริงเพียง 12 ล้านคนต่อปีเท่านั้น⁵

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

โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต (รถไฟฟ้ารางเบา) เพื่อพัฒนาระบบขนส่งมวลชนของจังหวัดภูเก็ต ให้มีมาตรฐานและมีประสิทธิภาพรองรับการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจและการท่องเที่ยว อำนวยความสะดวกในการเดินทางให้กับประชาชนและนักท่องเที่ยว รวมทั้งเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาการจราจรของจังหวัด โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต ระบบรถไฟฟ้ารางเบา (Light Rail Transit หรือ Tramway) กำหนดดำเนินโครงการแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ

ระยะที่ 1 ช่วงท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดภูเก็ต - ห้าแยกฉลอง ระยะทาง 41.7 กม. ระยะที่ 2 ส่วนต่อขยายจากจุดตัดทางหลวง 402 และ 4026 เพื่อเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้าสถานีรถไฟท่าอากาศยาน ระยะทาง 16.5 กม. โดยมีสถานีทั้งหมด 24 สถานี โดยมีสถานีระดับพื้นดิน 19 สถานี สถานียกระดับ 1 สถานี และสถานีใต้ดิน 1 สถานี ซึ่งทางวิ่งจะมีระดับพื้นดิน บางช่วงทางวิ่งลอดใต้ดินและทางวิ่งยกระดับ ขณะนี้อยู่ระหว่างศึกษาเพื่อจัดทำรายงานตาม พรบ.การให้เอกชนร่วมลงทุน คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2567 (สำหรับระยะที่ 1)⁶

3. สนามบินนานาชาติ รองรับนักท่องเที่ยวฝั่งอันดามัน (โคกกลอย พังงา)

โดยมีกราวังไว้ 2 รันเวย์ ยาว 4,000 เมตร รองรับเครื่องบินขนาดใหญ่ มีขีดความสามารถรองรับผู้โดยสารในเฟสแรก 22.5 ล้านคนต่อปี งบประมาณก่อสร้าง 79,518.12 ล้านบาท ส่วนเฟส 2 ขีดความสามารถรองรับผู้โดยสาร 25 ล้านคนต่อปี ใช้งบประมาณ 1,071.07 ล้านบาท บนพื้นที่ 4,000 ไร่ จนถึง 7,000 ไร่ โดยพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ทุ่งสงวนเลี้ยงสัตว์ ในพื้นที่ อ.ตะกั่วทุ่ง 8,455 ไร่ ขณะนี้พบมีการสำรวจพื้นที่ในปัจจุบันมีจำนวน 5,500 ไร่ ใน 4 หมู่บ้านของ ต.โคกกลอย⁷

4. ทางด่วน ภูเก็ต – ป่าตอง

ความคืบหน้าโครงการทางพิเศษ (ทางด่วน) สายกะทู้-ป่าตอง จ.ภูเก็ต ระยะทาง 3.98 กิโลเมตร วงเงิน 1.4 หมื่นล้านบาท มีขนาด 8 ช่องจราจร หรือไป-กลับ 4 ช่องจราจร ให้รถยนต์วิ่ง 2 ช่องจราจร และรถจักรยานยนต์ 2 ช่องจราจร มีเบริเออร์คอนกรีตกันเพื่อความปลอดภัย ซึ่งขณะนี้กรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (ทส.) ได้อนุญาตให้ใช้พื้นที่ป่าทั้ง 3 ส่วน เพื่อเดินหน้าก่อสร้างโครงการทางด่วนสายกะทู้-ป่าตอง ขั้นตอนการเปิดประมูลคัดเลือกเอกชนประมาณปลายปี 2564 และได้ผู้ชนะการประมูลกลางปี 2565⁸

⁵ <https://www.facebook.com/ThailandSkyline/posts/1073916469416613/> - 29 มกราคม 2561

⁶ <https://www.thaipost.net/main/detail/30141> - 28 กุมภาพันธ์ 2562

⁷ <https://mgronline.com/south/detail/9620000101535> - 22 ตุลาคม 2562

⁸ <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/913443> - 22 ธันวาคม 2563

5. ทางหลวงแนวใหม่ สาย – เกาะแก้ว

โครงการงานสำรวจออกแบบทางหลวง 4 ช่องจราจร ทางหลวงแนวใหม่ สายบ้านสาคุ – บ้านเกาะแก้ว อ.เมือง จ.ภูเก็ต เพื่อแก้ปัญหาการจราจรในพื้นที่จังหวัดภูเก็ต ขณะนี้ทางกรมทางหลวงได้ดำเนินสรุปผลการคัดเลือกแนวเส้นทาง และรูปแบบการพัฒนาที่เหมาะสมของโครงการแล้วเสร็จ เป็นถนน 6 ช่องจราจร พร้อมทางขนานอีก 4 ช่องจราจร และเลนจักรยาน 2 เลน กว้าง 80 เมตร ระยะทาง 22.7 กิโลเมตร เริ่มต้นเส้นทางที่บริเวณใกล้ๆกับวิทยาลัยเทคนิคกลาง ผ่านสวนป่าบางขนุน จุดตัดอำเภอกลาง จุดตัดอนุสาวรีย์ท้าวเทพกษัตรีท้าวศรีสุนทรและสิ้นสุดโครงการที่บ้านเกาะแก้ว ห่างจากทางลอดแยกบางคูประมาณ 700 เมตร ซึ่งคาดว่าจะต้องใช้งบประมาณในการก่อสร้างรวมทั้งทางยกระดับบริเวณจุดตัดอีก 5 จุด ไม่ต่ำกว่า 5,500 ล้านบาท ซึ่งตามแผนงานที่วางไว้ จะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2565 นี้⁹

6. โครงการก่อสร้างและปรับปรุงขยายระบบประปาของการประปาส่วนภูมิภาค

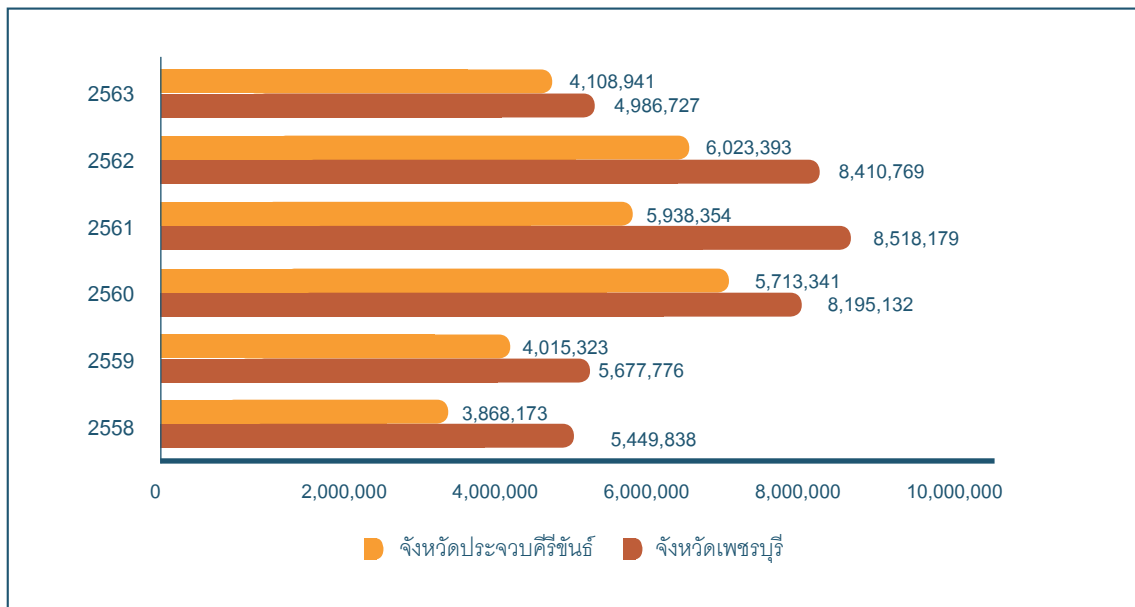
เนื่องจากภูเก็ตมีความต้องการกำลังการผลิตเพิ่มอีกขนาด 123,476 ลบ.ม./วัน เพื่อตอบสนองความต้องการใช้น้ำที่เพิ่มขึ้นอีก 10 ปีข้างหน้า โดยจะใช้งบประมาณ 3,500 กว่าล้านบาท เพื่อใช้ลงทุนในการก่อสร้างและปรับปรุง ขยายระบบประปาของการประปาส่วนภูมิภาคของจังหวัดภูเก็ต และพังงา¹⁰

ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวใน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

จำนวนนักท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

ในปี 2563 จากภาพที่ 1 และ 2 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 4.10 ล้านคน สร้างรายได้ 18,021 ล้านบาท และจังหวัดเพชรบุรี จำนวน 4.98 ล้านคน สร้างรายได้ 14,424 ล้านบาท ส่งผลให้รายได้ลดลงจากปีก่อนถึง 3,597 ล้านบาท

ภาพที่ 1 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2558-2563)¹¹

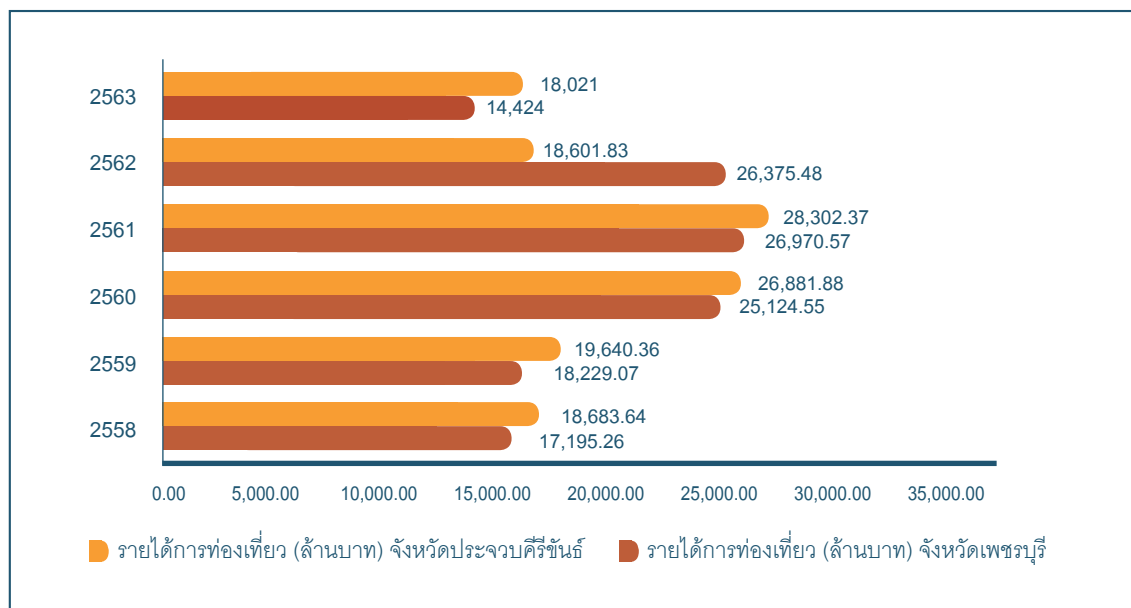


⁹ <https://www.prachachat.net/property/news-549515> - 3 พฤศจิกายน 2563

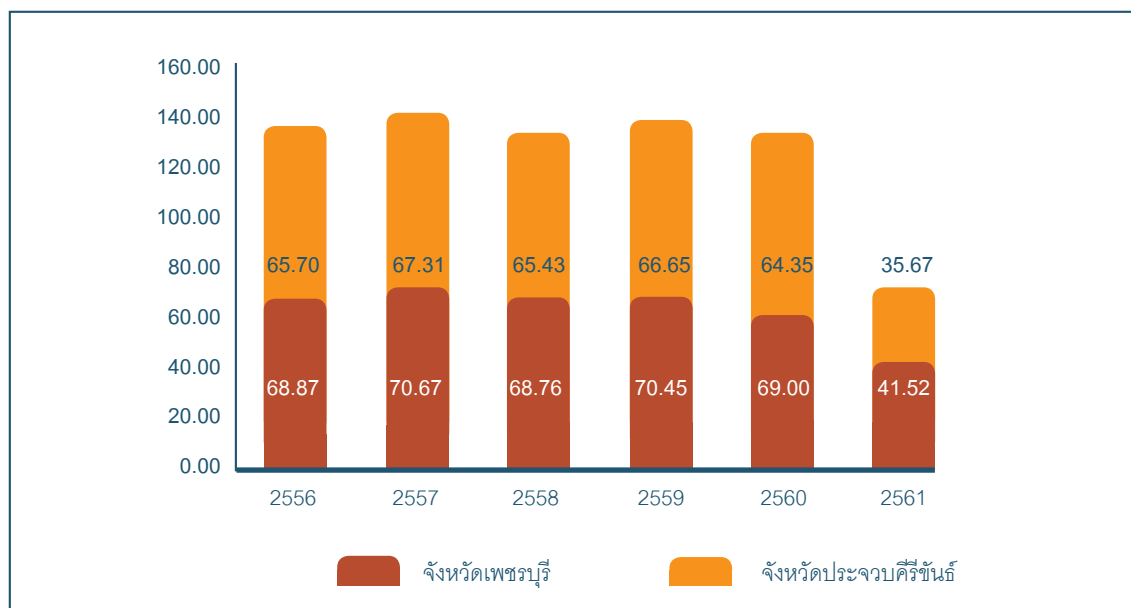
¹⁰ <https://www.khaophuket.com> - 18 กันยายน 2562

¹¹ กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

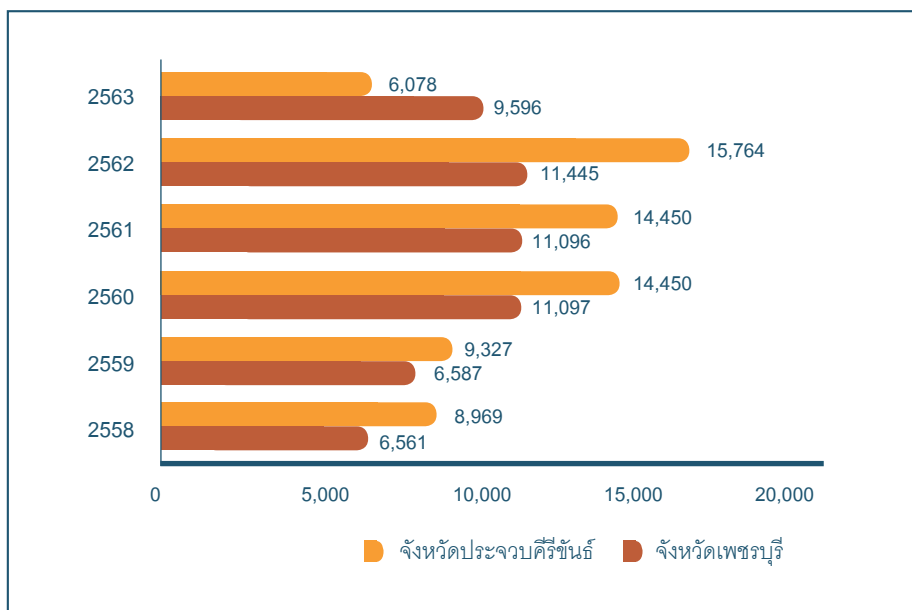
ภาพที่ 2 รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2558-2563)



ภาพที่ 3 อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2556-2561)



ภาพที่ 4 จำนวนห้องพักในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2558-2563)



ข้อมูลจากการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) และจังหวัดเพชรบุรี (ชะอำ) ในปีที่ผ่านมาช่วง 3 เดือนแรกของปี 2563 สถานการณ์ท่องเที่ยวไทยเผชิญกับอุปสรรคใหญ่หลายประการ ตั้งแต่เดือนมกราคมอย่างต่อเนื่อง แต่อุปสรรคสำคัญที่ส่งผลกระทบอย่างมาก คือ การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งจุดให้การเดินทางในเอเชียและไทยลดลงอย่างต่อเนื่อง

การท่องเที่ยวในประเทศไตรมาสที่ 1 แม้ว่าจะมีการส่งเสริมการขายเพื่อกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวเมื่อเดือนมกราคม แต่เนื่องจากได้รับผลกระทบจากความผันผวนของสถานการณ์โลก เศรษฐกิจที่ชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2562 ส่งผลให้ประชาชนเริ่มไม่มั่นใจและระมัดระวังการใช้จ่ายใช้สอย ประกอบกับค่าฝุ่นละอองที่ปกคลุมในหลายภูมิภาค อาทิ กรุงเทพมหานคร ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออก รวมทั้งการระบาดของไวรัสที่เป็นโรคติดต่ออันตรายในประเทศจีนเมื่อช่วงต้นปี และเกิดการแพร่กระจายไปสู่หลายๆ ประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยซึ่งปัจจัยเหล่านี้ได้บั่นทอนบรรยากาศการเดินทางท่องเที่ยวตลาด ในประเทศทำให้ภาพรวมไตรมาสที่ 1 เข้าสู่ภาวะซบเซา¹²

การท่องเที่ยวในประเทศไตรมาสที่ 2 จากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 สู่ประเทศไทย มีผลให้ 8 จังหวัดท่องเที่ยวที่มีนักท่องเที่ยวจีนนิยมเดินทางเข้าพื้นที่ที่ถูกจัดเป็นพื้นที่ที่ต้องเฝ้าระวังได้แก่ กรุงเทพมหานคร ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน-ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พบผู้ติดเชื้อ) ภูเก็ต กระบี่ เชียงใหม่ เชียงราย ชลบุรี และสมุทรปราการ และส่งผลกระทบให้นักท่องเที่ยวเกิดความไม่มั่นใจด้านอนามัยในพื้นที่ท่องเที่ยว และวิตกกังวลต่อการติดเชื้อโรค จึงหลีกเลี่ยงที่จะเดินทางเข้าพื้นที่ ส่งผลให้จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทยและรายได้ท่องเที่ยวในจังหวัดดังกล่าวอยู่ในภาวะติดลบ นักท่องเที่ยวภายในประเทศเกิดภาวะตื่นกลัว วิตกกังวลกลัวการติดเชื้อและหลีกเลี่ยงที่จะเดินทาง

จากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในวงกว้าง จังหวัดเพชรบุรีจึงได้ออกประกาศคำสั่ง มาตรการเร่งด่วนในการป้องกันวิกฤตการณ์โรค COVID-19 โดยมีหนังสือคำสั่งให้โรงแรมทุกประเภท ปิดตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2563 เป็นต้นไป จนถึงวันที่ 19 พฤษภาคม 2563

โดยโรงแรมบาหลี บีช คลับ หัวหิน ได้กลับมาเปิดในวันที่ 1 มิถุนายน 2563 (ปิดรวมระยะเวลา 53 วัน)

¹² www.tatreviewmagazine.comการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ธ.ค. 2563)

สรุปเหตุการณ์ผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ทางจังหวัดเพชรบุรีได้ออกมาตรการคำสั่งออกมาเป็นระยะ ดังนี้ ¹³

คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 595/2563 (8 เมษายน 2563)	ให้ปิดโรงแรมที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้รับใบอนุญาตทุกประเภท ในกรณีที่มีผู้เข้าพักอยู่อนุญาตให้เข้าพักต่อไปจนกว่าผู้เข้าพักจะแจ้งออกจากห้องพักจนหมด
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 738/2563 (2 พฤษภาคม 2563)	ให้ปิดโรงแรมที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้รับใบอนุญาตทุกประเภทสถานที่ไม่เป็นโรงแรมที่ได้รับอนุญาตและไม่ได้รับใบอนุญาตทุกประเภทเป็นการชั่วคราวจนกว่าจะได้ประเมินสถานการณ์และมีข้อกำหนดให้ผ่อนคลายต่อไป
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 853/2563 (19 พฤษภาคม 2563)	ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมประเภทที่ 1 และประเภทที่ 2 เปิดให้บริการได้โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการหรือเจ้าของสถานที่ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 896/2563 (25 พฤษภาคม 2563)	ให้ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมประเภทที่ 3 และประเภทที่ 4 (ยกเว้นสถานบริการ) สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมซึ่งได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการตามกฎหมาย และต้อง ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ด้านสุขอนามัยต่างๆ
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 999/2563 (4 มิถุนายน 2563)	ให้ยกเลิกมาตรการตามข้อ 1 สุขอนามัยของโรงแรมและสถานที่พัก เฉพาะข้อ 1.5 และข้อ 1.6 โดยให้เปิดบริการห้องพักได้ตามปกติแต่ให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างเคร่งครัด
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 1026/2563 (8 มิถุนายน 2563)	การให้บริการสระว่ายน้ำให้ดำเนินการตามมาตรการป้องกันโรคที่ราชการกำหนด เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยให้ผู้ประกอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อย่างเคร่งครัด
คำสั่งจังหวัดเพชรบุรี 1070/2563 (15 มิถุนายน 2563)	ผ่อนคลายให้ดำเนินการหรือทำกิจการบางอย่างได้ สามารถจัดการประชุมอบรม สัมมนา บริโภคเครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์ในภัตตาคาร สุนัขอาหาร โรงแรม ร้านอาหาร ตามกำหนดเวลาปกติ การอบตัว อบสมุนไพร การอบไอน้ำแบบรวมหรือการนวดบริเวณใบหน้าในสถานที่ประกอบการ เพื่อสุขภาพ สปา หรือสถานประกอบการนวดแผนไทย ให้ดำเนินการได้

หลังจากมีการผ่อนปรนเรื่องมาตรการควบคุม ทำให้การท่องเที่ยวในประเทศ ชะอำ-หัวหินเริ่มกลับมาคึกคักในช่วงปลายไตรมาส 2 มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นในช่วงวันหยุดยาว บรรยากาศการท่องเที่ยวที่ชายหาดชะอำ จ.เพชรบุรี สถานที่ท่องเที่ยว และที่พักผ่อนหย่อนใจริมทะเลของ จ.เพชรบุรี ที่เต็มไปด้วยนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทย และต่างชาติที่อาศัยในประเทศไทย เดินทางมาเพื่อพักผ่อนเล่นน้ำทะเลจำนวนมาก ¹⁴

ส่วนหนึ่งการท่องเที่ยวไทยกลับมาคึกคักอีกครั้ง ผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นแหล่งรายได้และการจ้างงานหลักของประเทศ เพื่อลดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส COVID-19 รวมถึงการประชาสัมพันธ์ข้อมูลท่องเที่ยว สร้างกระแสการเดินทางภายในประเทศรวมถึงการเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยว ข้ามภูมิภาคให้เข้ามาจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และเพื่อส่งเสริมการเดินทางท่องเที่ยวในวันธรรมดาเพิ่มมากขึ้น นอกจากนั้นยังช่วยกระตุ้นการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวกลุ่มสตรี และกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพให้เดินทางใช้จ่ายในกิจกรรมการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี เพื่อกระจายพื้นที่, กระจาย

¹³ www.phetchaburi.go.th

¹⁴ www.mgonline.com/local/detail/9630000069039

ช่วงเวลาการท่องเที่ยวและเพิ่มขีดความสามารถในการส่งเสริมการตลาดให้กับพันธมิตรมากขึ้น สำหรับแผนการตลาด ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี ในปี พ.ศ. 2563 มีโครงการที่ดำเนินการ อาทิ โครงการกิจกรรมเที่ยว 1,000 ลู่นเที่ยวฟรี เพชรบุรี Hot Deal, โครงการ Wow Cha am – Hua Hin ที่ช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวในวันธรรมดา

สถานการณ์โควิด-19 ระลอกที่ 2 ในประเทศไทย เกิดขึ้นในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2563 จากสถานการณ์สาวเชียงใหม่ ลักลอบข้ามแดนจากท่าขี้เหล็ก ประเทศพม่า เดินทางเข้าไทยผ่านทางอำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย และได้เดินทางต่อเข้ามายังจังหวัดเชียงใหม่ ก่อนตรวจพบป่วยโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563 โดยพบว่ามีกลุ่มเสี่ยงมากกว่า 300 คน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวตื่นตระหนกและมีความกังวลในสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ ระยะเวลาต่อมาในวันที่ 18 ธ.ค. 2563 มีการระบาดระลอกใหม่หลังจากมีการพบผู้ติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ในพื้นที่ จ.สมุทรสาคร จำนวนผู้ป่วยโควิด-19 ในจังหวัดเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นเกือบ 700 ราย ส่วนมากเป็นแรงงานชาวเมียนมาที่ทำงานในอุตสาหกรรมประมง นอกจากนี้ยังมีรายงานว่าพบผู้ติดเชื้อจากสมุทรสาครกระจายอยู่ในพื้นที่อย่างน้อย 3 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ และ นครปฐม และจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่นี้เอง มีความแตกต่างจากการระบาดในระลอกแรก ทั้งในแง่ความรวดเร็วของการแพร่ระบาดของเชื้อ และความรุนแรง ทำให้ลูกค้างดการเดินทางเพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาด ส่งผลทำให้ยอดจองของโรงแรมลดลง และบางส่วนยกเลิก booking ทำให้ยอดจองห้องพัก ช่วงตั้งแต่ วันที่ 21 ธค 2563 ลดน้อยลงอย่างเห็นได้ชัด อีกทั้งยังส่งผลกระทบให้ลูกค้ายกเลิกการเดินทางในเทศกาลช่วงปีใหม่ ที่ถือว่าเป็นช่วง High Season ของปีอีกด้วย

โครงการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานในอนาคตของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

โครงการก่อสร้างทางยกระดับ(MOTORWAY)บนทางหลวงหมายเลข 35 สายธนบุรี-ปากท่อ (ก.พระราม2) ¹⁵

กรมทางหลวงได้เริ่มลงมือก่อสร้างทางยกระดับบนทางหลวงหมายเลข 35 หรือถนนพระราม 2 ในปี2562 หลังจากได้ผู้รับจ้างก่อสร้างของโครงการฯ และเซ็นสัญญาก่อสร้างประมาณเดือน พ.ค. และเริ่มก่อสร้างทันทีภายในเดือน มิ.ย. 62

เนื่องจากถนนสายพระราม 2 – สมุทรสาคร มีสถานที่สำคัญๆ มากมายที่ถือเป็นศูนย์รวมของประชาชนในพื้นที่ทุกม. อีกเขตหนึ่งไม่ว่าจะเป็น ห้างสรรพสินค้า นิคมอุตสาหกรรม สถานพยาบาล โรงเรียน รวมถึงสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ อีกทั้งยังเป็นเส้นทางที่สามารถสัญจรสู่ภาคใต้ได้ ซึ่งทางหลวงสายนี้มีพื้นที่จำกัด ยากต่อการขยาย จึงทำให้การจราจรโดยเฉพาะในช่วงโมงเร่งด่วน หรือวันหยุดในเทศกาลต่างๆ ที่ผู้คนใช้รถใช้ถนนติดขัดเป็นอย่างมาก โดยปัจจุบันมีปริมาณการจราจรเฉลี่ยวันละกว่า 2 แสนคัน เรียกได้ว่าหนาแน่นและสร้างความล่าช้าให้กับผู้ใช้รถใช้ถนน

เดือน ก.พ. 63 กรมทางหลวง (ทล.) มีการเร่งรัดงานก่อสร้างโครงการก่อสร้างขยายทางหลวงหมายเลข 35 จากทางแยกต่างระดับบางขุนเทียน-เอกชัย ตอนที่ 1-3 ระยะทาง 11.7 กม. โดยเร่งรัดให้เปิด 14 ช่องจราจร (ไป-กลับ) ภายในสงกรานต์เมษายน ปี 2563 เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางของประชาชนที่เดินทางท่องเที่ยวในช่วงเทศกาล รวมถึงการแก้ไขปัญหาการจราจรคับคั่ง ทล. ให้ความมั่นใจว่าก่อนช่วงสงกรานต์ เส้นทางหลักและทางขนานไป-กลับ ทั้ง 14 ช่องจราจรของถนนพระราม 2 จะเปิดใช้ได้อย่างแน่นอน และจะเร่งรัดโครงการให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายใน ส.ค. 2563 และเตรียมตอกเสาเข็มและสร้างต่อม่อทางยกระดับในวงเงิน 1.05 หมื่นล้าน ช่วง เม.ย. 2563 นี้ หลังขยายพระราม 2 เสร็จ วิ่งได้ครบ 14 เลน

สำหรับโครงการก่อสร้างทางยกระดับบนถนนพระราม 2 ระยะทาง 10.8 กม. เริ่มดำเนินการก่อสร้างเมื่อสิงหาคม 2562 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงเดือน สิงหาคม 2565 (ระยะเวลาก่อสร้าง 1,080 วัน)

ความคืบหน้าล่าสุด เดือนมิถุนายน 2563 ทางพลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ดำริว่า ให้พนักงานก่อสร้างบนถ.พระราม 2 เท่านั้นก่อน และให้ไปเริ่มโครงการมอเตอร์เวย์นครปฐม – ชะอำ ระยะทาง 119 กม. วงเงินลงทุน 79,006 ล้านบาท แทน เพื่อเป็นอีก 1 เส้นทาง สำหรับเดินทางลงสู่ภาคใต้ของประชาชน

¹⁵ www.banmuang.co.th/news/economy/180190, www.positioningmag.com/1265714

แต่ยังมีการคัดค้านจากประชาชนเป็นจำนวนมาก จึงให้กรมทางหลวง (ทล.) ในฐานะหน่วยงานเจ้าของโครงการพิจารณาทางเลือกอื่นรองรับไว้ด้วย เช่น การเบี่ยงแนวเส้นทางออกไปจากจุดที่ประชาชนไม่ยินยอมให้สร้าง หรือการปรับโครงการบางส่วนเป็นอุโมงค์แทน เป็นต้น แต่ตอนนี้ให้ ทล.ไปทำความเข้าใจกับประชาชนก่อน¹⁶

โครงการขยายสนามบินหัวหิน¹⁷

รมช.คมนาคม ได้มีการอนุมัติวงเงินงบประมาณ 250 ล้านบาท เพื่อขยายความกว้างของรันเวย์ ผิวรันเวย์ และระบบไฟฟ้า ตามมาตรฐานสากลในโครงการก่อสร้างขยายและปรับปรุงท่าอากาศยานหัวหิน โดยอยู่ระหว่างการร่างเงื่อนไข ที่ไออาร์ คาด

ว่าหลังจากมีผู้รับเหมาจะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 700 วัน และล่าสุดได้งบประมาณเพิ่มอีก 100 ล้านบาท เพื่อสร้างอาคารผู้โดยสารเพื่อรองรับผู้โดยสารทั้งระหว่างประเทศและภายในประเทศ ขณะที่ปัจจุบันสนามบินหัวหิน สามารถให้บริการเฉพาะระหว่างประเทศเท่านั้น เนื่องจากอาคารผู้โดยสารมีไม่เพียงพอ คาดว่าหากโครงการเสร็จตามเป้าหมาย สนามบินหัวหิน จะมีศักยภาพเพียงพอรองรับสายการบินทั้งในและต่างประเทศ สำหรับการบินระหว่างประเทศ สามารถรองรับเครื่องบินที่ใช้เวลาโดยสารไม่เกิน 5 ชั่วโมง จากจีนตอนใต้ เกาหลี อินเดีย ฮองกง และประเทศในภูมิภาคอาเซียน เพื่อความสะดวกในการส่งเสริมการท่องเที่ยวและกระตุ้นเศรษฐกิจในพื้นที่ อ.หัวหิน และ จ.เพชรบุรี

ทั้งนี้ เพื่อรองรับโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคใต้ (Southern Economic Corridor : SEC) และแผนพัฒนาไทยแลนด์รีเวียว่า เริ่มจากสนามบินหัวหินนั้นมีแผนแม่บทลงทุนรวม 3.5 พันล้านบาท ระยะเวลาพัฒนา 4-5 ปี ประกอบด้วยอาคารผู้โดยสารและก่อสร้างอาคารผู้โดยสารแห่งใหม่ให้รองรับปริมาณนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 10 เท่า เป็น 3 ล้านคนต่อปี จากปัจจุบันอยู่ที่ 3 แสนคนต่อปี อย่างไรก็ตามภายหลังจากเปิดเส้นทางบินเชิงพาณิชย์ของสายการบินแอร์เอเชียเส้นทางกัวลาลัมเปอร์-หัวหินนั้น นักท่องเที่ยวจากมาเลเซียเดินทางมายังชะอำ-หัวหินได้สะดวกมากยิ่งขึ้น โดย 80% ของนักท่องเที่ยวที่ใช้สนามบินหัวหินเป็นนักท่องเที่ยวที่บินตรงจากมาเลเซีย

ปัจจุบันท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ในเขต ต.บ่อฝ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และพื้นที่ลานจอดเครื่องบินขนาด 31,000 ตร.ม. สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 240 คนต่อชั่วโมง

วันที่ 2 เมษายน 2563 วันสิ้นสุดรับฟังข้อวิจารณ์ ร่างประกาศประกวดราคาจ้างก่อสร้างขยายความกว้างทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่งพร้อมระบบไฟฟ้าสนามบิน ท่าอากาศยานหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 1 แห่ง ด้วยวิธีประกวดราคาอิเล็กทรอนิกส์ (e-bidding)¹⁸

โครงการรถไฟทางคู่ นครปฐม – ชุมพร¹⁹

รมช.คมนาคม กำหนดให้การพัฒนาโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ เป็นส่วนในหนึ่งยุทธศาสตร์ลงทุนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม พ.ศ.2558-2565 เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทาง การขนส่งสินค้า และเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันให้กับประเทศ ควบคู่กับโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่ในเส้นทางสายใต้ ระหว่างสถานีนครปฐม – ชุมพร (ระยะทาง 421 กิโลเมตร เงินลงทุน 33,982 ล้านบาท) ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างมาแล้วตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2561 โครงการรถไฟทางคู่เส้นทางนครปฐม-ชุมพรนั้น ภาพรวมของโครงการมีความคืบหน้าประมาณ 67.5% ซึ่งล่าช้ากว่าแผนที่กำหนด 7.89% มีสาเหตุมาจากการปรับแบบการก่อสร้าง ปัญหาผู้บุกรุกที่ดิน เป็นต้น คาดว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จปลายปี 64 และเปิดให้บริการในปี 65²⁰

¹⁶ www.phetchaburi.go.th

¹⁷ <https://newsroom.airasia.com>

¹⁸ www.airports.go.th/tor/222/2526

¹⁹ www.dailynews.co.th/economic/713599

²⁰ www.tatreviewmagazine.com การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, ธ.ค. 2563)

รวมทั้งในปัจจุบันมีการศึกษาโครงการรถไฟความเร็วสูงกรุงเทพฯ-หัวหิน ซึ่งจะทำให้การเดินทางด้วยระบบรางมีความคล่องตัวเพิ่มมากขึ้น ซึ่งการพัฒนาโครงการรถไฟความเร็วสูงได้มีการศึกษาส่วนต่อขยายไปถึงจังหวัดสุราษฎร์ธานี รวมทั้งในระยะต่อไปจะขยายไปถึงชายแดนภาคใต้ที่บาตังเบซาร์

ภาพรวมการก่อสร้างโครงการยังเป็นไปตามแผน คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2564 เพื่อเปิดให้บริการในปี 2565 หากเปิดให้บริการจะทำให้การเดินทางตั้งแต่สถานีกลางบางซื่อ-หัวหิน ใช้เวลาเพียง 3 ชั่วโมง (ชม.) จากเดิมใช้เวลา 4-5 ชม. รถไฟจะมีความเร็วที่ 160 กม.ต่อชม. และหากเดินทางจากสถานีกลางบางซื่อถึงสถานีชุมพร จะใช้เวลาเพียง 5 ชม. จากเดิมใช้เวลา 8-9 ชม. โดยเส้นทางนี้เป็นเส้นทางที่นักท่องเที่ยวต่างชาตินิยมเดินทางถึง 90%

โครงการมอเตอร์เวย์ นครปฐม – ะอำ หัวหิน ²¹

อธิบดีกรมทางหลวง (ทล.) เปิดเผยความคืบหน้าโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) ว่าโครงการ มอเตอร์เวย์ สายนครปฐม-ะอำ ระยะทาง 109 กม. วงเงิน 63,998 ล้านบาท โดยจะเปิดให้เอกชนร่วมลงทุน ลำสุด อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) หากแล้วเสร็จก็จะนำเสนอ ครม.ต่อไป คาดว่าโครงการนี้จะเริ่มประมูลปี 2563 และเริ่มสร้างปี 2564 และมีนักลงทุนจีนให้ความสนใจโครงการดังกล่าวอีกด้วย

ประมูล “นครปฐม- ะอำ” ปี 64 นายสรวิศ ทองศิริไล อธิบดีกรมทางหลวง (ทล.) กล่าวว่า มอเตอร์เวย์นครปฐม - ะอำ ปัจจุบันผ่านการพิจารณาคณะกรรมกรร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (บอร์ด PPP) แล้ว โดยรูปแบบการลงทุนจะใช้รูปแบบ PPP Net Cost ระยะเวลาสัญญา 30 ปี รวมงานโยธาและงานระบบ แต่อยู่ระหว่างหาแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ในโครงการนี้ ซึ่งมีหลายทางเลือก คาดว่าจะเสนอที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบโครงการได้ภายในปีนี้ ก่อนที่จะเริ่มเปิดประมูลในปี 2564 จะใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 3 ปีจึงแล้วเสร็จ ²²

โครงการที่เกี่ยวข้องกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ²³

กระทรวงคมนาคมยังเดินทางดำเนินการตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี และสานต่อนโยบายในปี 2563 โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ได้แก่

1. เร่งพัฒนาระบบรถไฟทางคู่ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่ง รวมทั้งผลักดันการขนส่งสินค้าทางน้ำจากท่าเรือบางสะพาน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ไปท่าเรือแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี และเร่งพัฒนาท่าอากาศยานภูมิภาคเป็นศูนย์รวบรวมผลผลิตและกระจายสินค้าเกษตรหรือนำเข้าส่งออกสู่ตลาด
2. ศึกษาแผนแม่บท MR – MAP เพื่อพัฒนามอเตอร์เวย์ให้สอดคล้องกับการขยายโครงข่ายรถไฟทางคู่และรถไฟความเร็วสูงของประเทศ ซึ่งจะลดปัญหาการเวนคืนที่ดินซ้ำซ้อน ส่งเสริมการกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคอย่างเป็นระบบ และบูรณาการโครงข่ายการขนส่งสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะเส้นทางกาญจนบุรี - ตราด ซึ่งเป็นแนวเส้นทางที่จะมีจุดเริ่มต้นจากจังหวัดกาญจนบุรี เชื่อมมายังพื้นที่พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) และสิ้นสุดที่จังหวัดตราด ติดกับประเทศเพื่อนบ้านประเทศกัมพูชา จะสนับสนุนการขนส่งสินค้าเชื่อมโยงเป็นอย่างดี และเส้นทางหนองคาย - แหลมฉบัง เส้นทางนี้จะคู่ขนานไปกับรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพ - นครราชสีมา - หนองคาย เชื่อมต่อกับประเทศลาว และจีน

²¹ www.thansettakij.com/content/266322 , www.thansettakij.com/content/377418 ,www.thebangkokinsight.com/162449

²² www.prachachat.net/property/news-484314

²³ www.bangkokbiznews.com/news/detail/915489 , www.thairath.co.th/news/politic/2006079

ปัจจัยความเสี่ยงต่อธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

- สถานการณ์การระบาดของโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ส่งผลกระทบต่อทั่วโลก และการกลับมาระบาดใหม่ระลอกที่สอง ทำให้นักท่องเที่ยวเกิดภาวะตื่นกลัว วิตกกังวลกลัวการติดเชื้อและหลีกเลี่ยงที่จะเดินทางไปในพื้นที่เสี่ยง
- ความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีนหรือยารักษาโรคไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และการจัดหามาฉีดภายในประเทศได้อย่างทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ
- ภาวะเศรษฐกิจไทยหด ตัวสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศฟื้นตัวช้า ปัญหาค่าครองชีพส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวไทยระมัดระวังการใช้จ่าย หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อกำลังซื้อของภาคครัวเรือนลดลง
- สถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ ที่จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้บริโภค
- วิกฤตภัยธรรมชาติ รวมถึงปัญหาน้ำแล้ง น้ำท่วม และหมอกควันจากประเทศเพื่อนบ้าน
- การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการทั้งจากผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหรือที่พักประเภทอื่นที่มีอยู่จำนวนมาก รวมทั้งที่พักที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย นำไปสู่การแข่งขันด้านราคาที่สูงขึ้น
- ระบบคมนาคมยังคงไม่เป็นที่พึงพอใจของนักท่องเที่ยว ทั้งด้านสาธารณูปโภค คมนาคม (ถนน, รถไฟ) และด้านคุณภาพการบริการ (แท็กซี่) ควรมีการปรับปรุง โดยควรเน้นการปรับปรุงถนน และการเชื่อมต่อระหว่างระบบขนส่ง เพื่อเพิ่มความปลอดภัยและลดระยะเวลาในการเดินทาง
- เศรษฐกิจโลกที่ถดถอยลง ประกอบกับค่าเงินบาทที่มีทิศทางแข็งค่าขึ้น
- ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงในตลาดโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม SPWPF ซึ่งรวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF และเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อันได้แก่สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า และสัญญาตกลงกระทำการ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตามแต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ดีไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาประกันภัยแต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า²⁴

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

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

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญา โดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA

อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลงหากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

²⁴ หมายเหตุ ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 1.1.7 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ SRIPANWA ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2559 นั้นมีระบุข้อความว่า “หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจาก SPM ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับเกินกว่ารอบระยะเวลา 1 ปีภายใต้สัญญาเช่า (1 สิงหาคม - 31 กรกฎาคม) การดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์” ซึ่งเป็นข้อความที่ไม่เคยปรากฏอยู่ในสัญญาเช่าฉบับใด จึงถือเป็นข้อความที่เพิ่มเติมเกินกว่าข้อตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า การผ่อนผัน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดจาก SPM จึงเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่ากองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR และ ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่องานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์และ/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 ทั้งนี้โครงการดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการศึกษาค่าความเป็นไปได้ของโครงการ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

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

- 1) ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก) CIR และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในรัศมี 3 กิโลเมตร รอบทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เพื่อดำเนินกิจการโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการเช่าบ้านพักซึ่ง (1) มีมาตรฐานคุณภาพสากลตั้งแต่ 4 ดาวขึ้นไป (ทั้งนี้ตามมาตรฐานที่สมาคมโรงแรมไทยกำหนดขึ้น) หรือมาตรฐานที่เทียบเท่ากับมาตรฐานดังกล่าว หรือ (2) ดำเนินการบริหารโดย CIR หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับ CIR หรือทีมบริหารภายใต้ชื่อศรีพนวา (Sripnwa) เว้นแต่ (ก) เป็นการลงทุนในโครงการส่วนที่ 3 หรือ (ข) จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ SRIPANWA
- 2) ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการส่วนที่ 3 เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในโครงการส่วนที่ 3 CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคาที่จะได้

ตกลงกัน ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสอง รายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดย CIR และกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิจ้างผู้ประเมินฝ่ายละหนึ่ง ราย)

- 3) กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับสิทธิจาก CIR ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือ ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ของ CIR ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทย ที่ CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครองทั้งในปัจจุบันและทั้งในอนาคต ตลอดระยะเวลา 7 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 (วันที่กองทุนรวม SPWPF (ซึ่งได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA) เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) กล่าวคือ ในระยะเวลา 7 ปีดังกล่าวหาก CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR มีความประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าของโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในประเทศไทย CIR หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR จะต้องดำเนินการให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ในส่วนของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อีกทั้ง SPM ยังมีรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และในอนาคตอาจรับบริหารโครงการส่วนที่ 3 จาก CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ SPM จากการเช่าและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การเช่าและบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการบริหารจัดการโครงการส่วนที่ 3 ดังกล่าว

ความเสี่ยงจากการผิดคำสั่งของ IUD เกี่ยวกับสภาพสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เป็นการลงทุนโดยการซื้อ และ/หรือ รับโอน อสังหาริมทรัพย์จาก IUD แม้ว่า IUD จะได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะรับโอนและลงทุนไว้ใน สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดคำสั่งดังกล่าว เช่น ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ในสภาพที่ดี มีการชำรุด และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ประกอบกิจการได้ตามปกติ หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นเอกสารที่ออกมาโดยหน่วยงานราชการ ที่เกี่ยวข้องโดยไม่ถูกต้อง แท้จริงและมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย เป็นต้น ซึ่งถือว่าเป็นการผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ซึ่งอาจส่งผลทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งจะกระทบต่ออัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้

5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่า ทรัพย์สินหลัก โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 2 ปี 8 เดือน โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 คราว คราวละ 3 ปี จนถึง วันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้นที่แตกต่างจากสัญญาเช่า (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลา การเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่ สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุ สัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตาม

ระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประกอบการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญาไม่มีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้วแต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่า ดังเช่น กรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะไม่ได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (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 จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาดำเนินการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ไม่ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหาไม่พบได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลงทุน

ในส่วนของคุณสมบัติที่มียู ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างงาน การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้น หรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แต่ละอาคารจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุง หรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานมากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะภายนอกและภายในของอสังหาริมทรัพย์ หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ ซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ SRIPANWA เห็นว่าเหมาะสม

ซึ่งด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกโดยปกติจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานกิจการทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้นๆ แต่จะเป็นลักษณะการปิดปรับปรุงเป็นหลังๆ ซึ่งการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นหลังๆ นี้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่ายของ SPM ประกอบกับการมีอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

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

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินการกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทย หรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาวะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่างๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอับัติและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรงซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุน

ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการศรีพันวา

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

5.4 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหุ้นรายตัว

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

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

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติแนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน 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 มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณและความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

ความเสี่ยงด้านภาษี

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ SRIPANWA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบกับSRIPANWAกับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA

การจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศความสามารถของผู้เช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

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

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ SRIPANWA ฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่า มีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

6. ข้อพิพาททางกฎหมายหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์

6.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ หรือมีข้อพิพาทใด ๆ

- ไม่มี -

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่น ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2563 ที่แสดงไว้ใน เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 หน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 2563	12.0644	บาท/หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3,366.75	ล้านบาท
มูลค่าตามราคาตลาด *	2,218.55	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	76.18	ล้านบาท
* ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563		

8.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

8.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	สำนักงานประกันสังคม	63,129,815	22.62
2	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	54,390,157	19.49
3	บริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)	16,715,000	5.99
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	14,038,300	5.03
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	12,400,000	4.44
6	น.ส. กมลทิพย์ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	3,485,105	1.25
7	บริษัท สหพัฒน์พินุล จำกัด (มหาชน)	3,410,290	1.22
8	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	3,401,315	1.22
9	บริษัท ไทยศรีประกันภัย จำกัด (มหาชน)	2,809,269	1.01
10	นาง เจดีย์ ชลศรานนท์	1,996,800	0.72
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก		175,776,051	62.99
ผู้ถือหน่วยรายย่อยอื่น		103,287,949	37.01
รวม		279,064,000	100.00

8.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

8.4.1 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ข้อจำกัดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

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

กองทรัสต์ SRIPANWA มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

8.4.1.1 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

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

8.4.1.2 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ ตามข้อ

8.4.1.1 ในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ SRIPANWA จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

8.4.1.3 ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.4.1.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 8.4.1.1 ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

8.4.1.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามข้อ 8.4.1.1 และข้อ 8.4.1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

8.4.1.6. โดยกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ และจะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในวันที่ 18 สิงหาคม 2559 โดยสรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 4
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310

เลขทะเบียนบริษัท

0105559070318

โทรศัพท์

02-308-2022

โทรสาร

02-308-2033

Website

www.cireit.com

Email

cireit@cireit.com

ทุนจดทะเบียน

10,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

10,000,000 บาท

จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว

1,000,000 หุ้น

มูลค่าที่ตราไว้

10 บาท

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ

ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)

ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)

รายชื่อกรรมการ

1. นายวรสิทธิ์ อิสสระ
2. นายไทรมัน์ ลัญญณี
3. นางวิไล อินทกุล

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

นางวิไล อินทกุล และนายวรสิทธิ์ อิสสระ ลงลายมือชื่อร่วมกัน
และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

รอบระยะเวลาบัญชี

1 มกราคม - 31 ธันวาคม

9.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

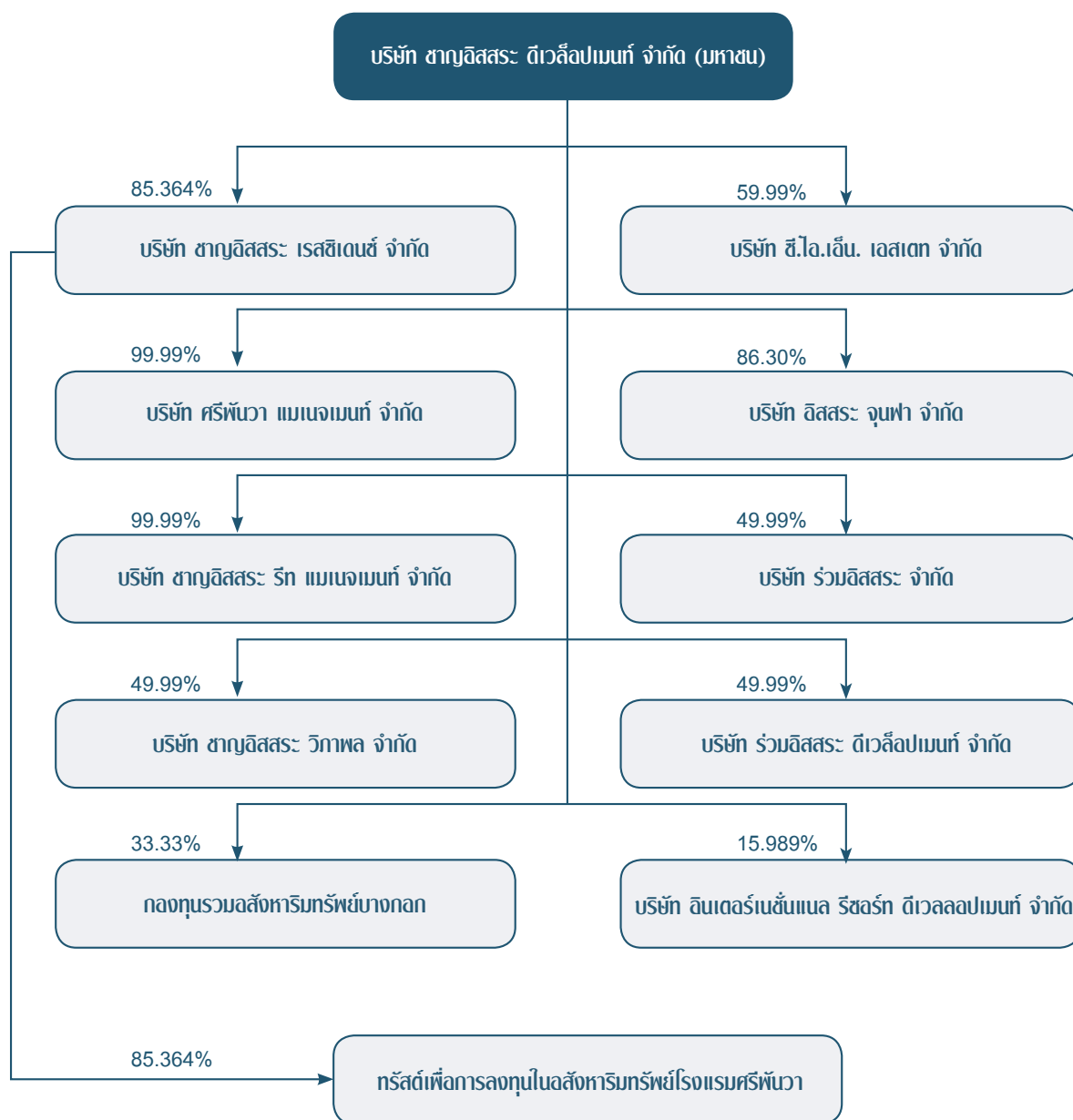
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	999,998	99.9998
นายวรสิทธิ์ อิสสระ	1	0.0001
นางวิไล อินทกุล	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.00

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

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

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

ทั้งนี้ โครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ซาญออิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ปรากฏดังแผนภาพต่อไปนี้

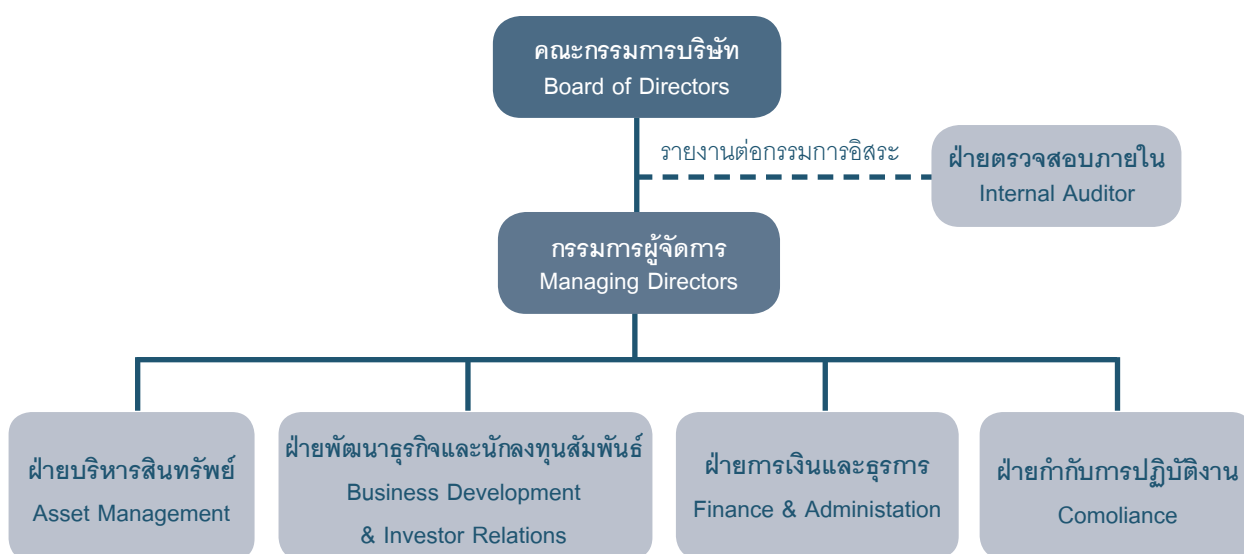


9.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างบริหารจัดการของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ซึ่งประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท กรรมการผู้จัดการ และฝ่ายงานต่างๆ อีก 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์ ฝ่ายการเงินและธุรการ และฝ่ายกำกับปฏิบัติงาน 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 3 ท่าน ดังนี้



นายวสิทธิ อีสสระ 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 ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสสระ จუნฟา จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด



นายไทรมัน ลัญจน์ดี กรรมการ

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 ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ประธานบริหาร บริษัท ซี ไอ ที พร็อพเพอร์ตี้ คอลลิทเทนส์ จำกัด



นางวิไล อินกุล กรรมการ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี การบัญชี, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การดำรงตำแหน่งในปัจจุบัน

- กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ 1 ท่าน ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ มีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ขององค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามที่มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

- (10) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้ง พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่างๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (9) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (10) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการผู้จัดการ
- (11) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- (12) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (13) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (14) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (15) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

- (16) พิจารณานอมนุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (17) คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัท กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้เห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัท อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบกับกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีบทบาทหน้าที่ ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตและเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัท นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญ หรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (4) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (5) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก (ตามขนาดรายการที่เกี่ยวข้อง) การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)
- (6) เป็นผู้แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงาน ของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (5) ไม่เคยหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ไม่สมควรเป็นผู้บริหาร และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นกรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแล และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่กรรมการผู้จัดการมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุมติดตามและดูแลการดำเนินงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยบริษัท ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (MD)

- (1) ตรวจสอบแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์ และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของบริษัท เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือก และ อนุมัติการว่าจ้างและอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของบริษัท
- (3) ตรวจสอบการพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (4) อนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (5) อนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (6) อนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (7) ตรวจสอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัท และประเมินผลงานบุคลากรของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) อนุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- (9) อนุมัติงบประมาณประจำปี เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (10) อนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อส่งให้ทรัสต์ดำเนินการต่อไป
- (11) อนุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (12) ตรวจสอบดูแลติดตามการปฏิบัติงานของฝ่ายงานด้านต่างๆ ภายในบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (13) ในกรณีที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ หรือในกรณีคณะกรรมการบริษัท ร้องขอ ต้องให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว รวมถึงวิเคราะห์ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติเรื่องนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (14) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (15) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท

- (16) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัท
- (17) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการ มอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือ มอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มี ลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการ ผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ (Outsource)

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานเป็นผู้กำกับดูแลการปฏิบัติงาน ของผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และ ความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- (1) บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการให้มีการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ จะเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่างๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมิน ระบบการปฏิบัติงานภายในของบริษัทฯ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ เพื่อให้มีระบบควบคุม ภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
 - 1.1) ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง
 - 1.2) ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงิน และไม่ใช้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
 - 1.3) การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายการที่อาจมี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 1.4) ความเพียงพอ และประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- (2) บริษัทฯ อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกอง ทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย และ ทรัพยากรบุคคล โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่น เดียวกันกับพนักงานภายในบริษัทฯ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ รวมทั้งให้รับทราบ ถึงนโยบายของบริษัทฯ กฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

การบริหารจัดการ

ผู้บริหารของบริษัทฯ และบุคลากร ประกอบด้วย ดังต่อไปนี้



นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริการวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรี (มนุษยศาสตร์ ภาษาฝรั่งเศส) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสบการณ์ทำงานในสายอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 5 ปี
- ดูแลการขายและการตลาดในนามผู้เช่าทรัพย์สินหลัก
- ดูแล ติดตามให้ผู้เช่ารายเดียวปฏิบัติงานเพื่อให้สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตามสัญญาเช่าได้
- ดูแลสอดส่องและบริหารจัดการโรงแรม ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน รู้ และเข้าใจตัวทรัพย์สิน
- เป็น Manager on duty ในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ได้โดยเร็ว ไม่ว่าด้านบริการหรือด้านทรัพย์สิน
- ประสานงานกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การปรับปรุงข้อมูลทะเบียนทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นปัจจุบัน การนำบุคคล ที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ประจำปี การพิจารณาจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



นางสาวสุมนา วรสุณ ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์

ประวัติการศึกษา

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

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

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



นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์ ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ

ประวัติการศึกษา

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

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

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



นางสาวสุพิชชา พิพูนนาค เจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงินและธุรการ

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิตสาขา การจัดการมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์
- ประสบการณ์ทำงานในสายด้านการเงิน การบัญชี มากกว่า 3 ปี

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- ประสานงานภายในและภายนอกบริษัท รวมถึงรับเรื่องเบื้องต้นทั่วไปจากผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา
- จัดทำข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานทางการเงิน และบัญชี โดยทั่วไป รวมถึงดูแลและจัดทำเอกสาร ทะเบียน รวมถึงจัดเก็บเอกสารทางการเงิน และเอกสารอื่นๆ ที่สำคัญภายในบริษัท



นาย วุฒิน ประดับนาค เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน

ประวัติการศึกษา

- ปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิตสาขา การเงินมหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์

ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- มีประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน มากกว่า 4 ปี

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และดูแลการปฏิบัติงานของผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไปของบริษัทฯ มีดังนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (3) จัดให้มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (4) จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ
- (5) บริหารจัดการทรัพย์สินให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (7) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น จะดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (8) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดำเนินการเพิ่มทุน หรือลดทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบและกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม เช่น การคำนวณ และเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ เป็นต้น
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลอื่นใดตามที่ทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง และเพียงพอ ก่อนการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (6) จัดทำและส่งข้อมูลรายงาน และ/หรือ เอกสารต่างๆ 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 และประเมินความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้ง ประกันภัยอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร
- (7) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์

หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชีและเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบ บริษัทฯ จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว นอกจากจะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

หน้าที่อื่นๆ ของบริษัทฯ

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษา (ที่มีใช้ที่ปรึกษาทางการเงิน และที่ปรึกษากฎหมาย) เพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้ส่วนเสียกับธุรกรรม เพื่อประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่ให้เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้นๆ

การให้ความร่วมมือแก่ทรัสต์

- (1) บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด บริษัทฯ จะให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่ยืนยันได้ว่าบริษัทฯ ไม่มีการปฏิบัติฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดของกองทรัสต์หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จำเป็นต้องรู้และเข้าใจในรายละเอียดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น (เช่น การจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทฯ หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น) เพื่อนำมาวางแผนการปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและ ตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนการปฏิบัติงานข้างต้นได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ และทรัสต์ต้องประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม อาทิ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การก่อภาระหนี้ และรายงานต่างๆ (เช่น ลูกหนี้ค้างชำระ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เป็นต้น) รวมทั้ง ความถี่และระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องนำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์

9.1.5 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ (Asset Management)

- (1) จัดให้มีการสรรหา คัดเลือก เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ควบคุมตรวจสอบ ติดตามผลการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามเป้าหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง (เช่น เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นมีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
- (2) สนับสนุนการคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังก่อนเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (3) จัดทำการควบคุมการดูแลคุณภาพของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ที่มีผลต่อความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น โดยจัดให้มีการปรับปรุง ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- (4) จัดทำการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (5) ตรวจสอบดูแลผู้ให้บริการภายนอกของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ระบบต่างๆ ของทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้ตลอดเวลา
- (6) จัดทำ (ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ) หรือตรวจสอบดูแลการจัดทำ (ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เป็นผู้ดำเนินการ หรือกองทรัสต์มีผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำ) ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การจัดทำประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ 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 เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตและสามารถสร้างผลประโยชน์เพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้น
- (2) จัดทำการศึกษาและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อพิจารณาก่อนเข้าลงทุน โดยจะทำงานที่ก่และจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย และนำเสนอรายงาน Due Diligence ต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท
- (3) จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม รวมถึงการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
- (4) จัดทำแผนและพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่มีอยู่ โดยพิจารณาตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- (5) จัดทำการประเมินราคาทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนหรือจำหน่ายไป
- (6) ตรวจสอบผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์เพื่อนำเสนอการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (7) จัดทำการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกปี หรือกรณีมีการทำธุรกรรมที่มีนัยสำคัญ หรือมีขนาดรายการตามเกณฑ์ที่กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (8) จัดทำการยื่นคำขออนุญาต ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (Filing) และรายงานผลการเสนอขาย รวมทั้งจัดทำและเปิดเผยข้อมูลตามกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด เพื่อเสนอให้กรรมการผู้จัดการ และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ
- (9) จัดทำการตอบข้อซักถามและรับแจ้งปัญหาเรื่องร้องเรียนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อหาแนวทางในการแก้ไข

ฝ่ายการเงิน และธุรการ (Finance & Administration)

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

ฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Compliance)

- (1) ตรวจสอบ ควบคุมดูแล รวมทั้งติดตาม และรายงานผลการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ตามมาตรการป้องกันความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) จัดทำแผนการตรวจสอบการปฏิบัติงานประจำปีของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ตรวจสอบการมีส่วนได้เสียของบุคลากรของบริษัทฯ และการดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) จัดทำระบบ Watch List และ Restricted List เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติ และ ควบคุมดูแลระบบ WL และ RL
- (5) จัดทำการทดสอบการเข้าถึงข้อมูลในแต่ละฝ่ายงาน (ระบบ Chinese Wall) เพื่อป้องกันการรั่วไหลข้อมูลที่มีคนเข้าถึงได้
- (6) จัดทำการให้ความรู้เกี่ยวกับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำแนะนำต่างๆ แก่ฝ่ายงานเพื่อให้เข้าใจและสามารถปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด
- (7) ตรวจสอบ กำกับดูแล ติดตาม และจัดทำรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงานปฏิบัติตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ
- (8) ตรวจสอบ ควบคุมดูแลการจัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ให้มีการปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งกฎเกณฑ์ประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (9) ตรวจสอบการจัดทำรายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่จัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดของกฎหมาย และประกาศกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการฝ่ายงานต่างๆ เห็นสมควร ผู้จัดการฝ่ายงานนั้นอาจพิจารณาเสนอวาระต่างๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ กรรมการอิสระให้ความเห็นเพิ่มเติมจากกระบวนการทำงานโดยทั่วไปของฝ่ายงานนั้นได้

9.1.6 การดูแลเรื่องการให้ข้อมูลภายใน

บริษัท จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และ ได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่งรู้ข้อมูลภายใน 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 พนักงานของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ในการซื้อหรือขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัท จัดการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานอมนุมัติ

เมื่อคณะกรรมการบริษัท อนุมัติแล้ว ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน โดยความร่วมมือและสนับสนุนข้อมูลจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะ ควบคุมดูแลระบบ Watch List (WL) และ Restricted List (RL) และจัดทำทะเบียน WL และ RL รวมทั้ง ดำเนินการแจ้งให้บุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบว่ามีหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ใดที่บริษัท จัดการอยู่นั้นอยู่ในกลุ่ม WL หรือ RL เพื่อให้บุคคลดังกล่าวปฏิบัติตามนโยบายและหลักปฏิบัตินับตั้งแต่ได้รับการแจ้ง ซึ่งจะได้แจ้งก่อนอย่างน้อยเป็นเวลา 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 ข้างต้นได้ตามปกติอีกครั้ง ภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก 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/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หลักของกองทรัสต์
 - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน

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

การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อให้มีการดำเนินการใดๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ของบริษัทฯ จัดการตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใดๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใดๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่นตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

การเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

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

การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของ

บริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ 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/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition/ Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	

เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ลดอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมลง ร้อยละ 20 จากอัตราค่าธรรมเนียมปกติตั้งแต่เดือน สิงหาคม-ธันวาคม 2563

9.2 ผู้บริหารและผู้บริหาร

-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 บทบาทและความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (2.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกันยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- (5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- (7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

- (10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่
- (11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- (11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
- (11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11.3 (10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- (13.2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
- (13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
- (13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
- (13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทําไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 11.3 (13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
- (14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
- (14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
- (14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หากทรัพย์สินรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัพย์สินที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินหรือพ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัพย์สินเสียหาย ให้ทรัพย์สินรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัพย์สินรายที่ต้องรับผิดชอบ
- (15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัพย์สินรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัพย์สินจะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัพย์สินโดยมิชอบ
- (16) ในการจัดการกองทรัพย์สินและการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัพย์สินโดยชอบตามข้อ 11.3 (13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัพย์สินต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัพย์สินเองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัพย์สินมีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัพย์สินได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัพย์สินจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัพย์สินมีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัพย์สินและบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัพย์สิน และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัพย์สิน และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัพย์สินเพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัพย์สิน ให้ทรัพย์สินมีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (17) ห้ามมิให้ทรัพย์สินใช้สิทธิตามข้อ 11.3 (16) จนกว่าทรัพย์สินจะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัพย์สินจนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (18) ในกรณีที่ทรัพย์สินจัดการกองทรัพย์สินไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินหรือพ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ ทรัพย์สินต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัพย์สิน ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัพย์สิน ทรัพย์สินอาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัพย์สินเป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินได้ และหากทรัพย์สินได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัพย์สินแล้ว ทรัพย์สินไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความเสียหาย
- (19) ทรัพย์สินมีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัพย์สินมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน ให้ทรัพย์สินดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินไม่เป็นไปตามข้อ 11.3 (19) (19.1) ให้ทรัพย์สินดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และตามพ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัพย์สินโดยรวม
- (19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัพย์สินหรือการจัดการกองทรัพย์สินที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินมีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัพย์สินดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัพย์สินฯ
- (20) ทรัพย์สินมีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินหรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (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 หรือละเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม 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)	รอบและระยะเวลาที่เรียก เก็บ
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการเป็นทรัสต์เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แก่กองทรัสต์ ทรัสต์ได้ลดอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมลง ร้อยละ 15 จากอัตราค่าธรรมเนียมปกติตั้งแต่เดือน สิงหาคม-ธันวาคม 2563

9.4 คณะกรรมการลงทุน

-ไม่มี-

9.5 ข้อมูลติดต่ออื่น ๆ

9.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซยยส 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 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : 65/192 อาคารชำนาญพิเศษชาติ บิเนสเซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02-285-4508
ชื่อ : บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
ที่อยู่ : 25 อาคารกรุงเทพประกันภัย ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-286-8899

10. การกำกับดูแลองค์กร

10.1 นโยบายการกำกับดูแลองค์กร

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

นอกเหนือจากนี้ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงาน จะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการองค์กรและการลงทุนขององค์กร ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กรและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานขององค์กรให้เป็นไปตามระบบงานที่มีอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าองค์กรมีการดำเนินการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งองค์กร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กฎระเบียบที่มีการเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

-ไม่มี-

10.3 การประชุมของผู้จัดการองค์กร

การประชุมของคณะกรรมการของผู้จัดการองค์กร ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยจะจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายนำเสนอ โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมด้วยตนเองไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมีมติในการชี้ขาด คือมติเสียงข้างมาก โดยจะมีการส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมวาระการประชุมและให้ข้อมูลให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันก่อนวันประชุม โดยจะมีวาระปกติในการประชุม ดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา
- วาระที่ 2 พิจารณารับทราบรายงานผลการดำเนินงานขององค์กร
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติงบประมาณระหว่างกาล
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนขององค์กร
- วาระที่ 5 พิจารณาเรื่อง อื่นๆ (ถ้ามี)

10.3.1 ธุรกรรมที่สำคัญขององค์กรที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบ พิจารณารับรอง พิจารณานุมัติ ในการดำเนินงานของบริษัท ในเรื่องดังต่อไปนี้

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

- (2) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนงาน งบประมาณ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
 - (3) แนวทางในการลดความเสี่ยง ที่เกิด อาจเกิด หรือเหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (4) ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ อันได้แก่ ฝ่ายการเงินและธุรการ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน 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 รายการใดๆ ที่อาจจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
 - (5) ค่าใช้จ่ายที่จำเป็นของกองทรัสต์ แต่อยู่นอกเหนืองบประมาณของกองทรัสต์
 - (6) การกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ วาระการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (7) เรื่องอื่นใดที่ต้องพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (8) เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

10.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ จัดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัท เป็นสัดส่วนชัดเจน เพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และได้กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน ดังนี้

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีคุมเอกสารและจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง โดยต้องมีการจัดทำบัญชีและจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- 1) การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- 2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 3) การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 4) การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- 5) การดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือบุคคลภายนอก

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

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

- 1) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ของบริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม WL บุคคลดังกล่าวนั้นยังคงซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้โดยต้องสามารถพิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นไม่ได้เกิดจากการใช้ข้อมูลของตนเองมีมากกว่าบุคคลทั่วไป
- 2) หากมีการแจ้งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ของบริษัทฯ บริหารจัดการเป็นกลุ่ม RL บุคคลดังกล่าวนั้นจะไม่สามารถซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้ตลอดระยะเวลาที่ RL ยังมีผลบังคับใช้ และภายหลังจากที่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณะแล้วเป็นเวลา 2 (สอง) รอบการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ จะสามารถทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ถูกจัดอยู่กลุ่ม WL หรือ RL ชำต้นได้ตามปกติอีกครั้งภายหลังจากที่ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานได้มีการแจ้งยกเลิก 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/หรือเสนอแนะเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หลักของกองทรัสต์
 - 1.2) บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เข้าถึงข้อมูลภายในที่ไม่ได้เปิดเผยเป็นการทั่วไป เช่น ข้อมูลทางการเงิน การดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อร้องเรียนหรือข้อพิพาท เป็นต้น
- ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะดำเนินการปรับปรุงรายชื่อบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) ให้เป็นปัจจุบันทุกครั้งที่มีการโยกย้ายหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งหน้าที่งาน
- 2) บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) อาจเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน หรือบุคคลอื่นจากภายนอก โดยฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานจะกำหนดให้บุคคลดังกล่าวต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัดและอนุญาตให้เข้าถึงได้เฉพาะข้อมูลที่ต้องจำเป็นต้องใช้ปฏิบัติงาน โดยไม่มีลักษณะงานหรือตำแหน่งงานที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 2.1) บริษัทฯ จะจัดให้บุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) มีรหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ และสถานที่จัดเก็บข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสารในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของตนแยกต่างหากจากกัน
 - 2.2) บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ใช่กลุ่มบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายใน (Access Person) เข้าถึงข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่จัดเก็บในระบบคอมพิวเตอร์ และบริษัทฯ จะควบคุมมิให้มีการรั่วไหลของข้อมูลสำหรับข้อมูลที่อยู่ในรูปของเอกสาร เช่น การจัดเก็บเอกสารในตู้ที่ล็อกกุญแจตามหมวดหมู่เอกสาร เป็นต้น

การติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อให้มีการดำเนินการใดๆ อันอาจก่อให้เกิดการแข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ จะควบคุมดูแลมิให้เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะกรรมการ ผู้บริหารหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นๆ ที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลักประเภทเดียวกันกับกองทรัสต์ของบริษัทฯ จัดการ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ
2. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปทำหน้าที่ในฐานะผู้บริหารหรือพนักงานของนิติบุคคลใดๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

3. ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ไปดำเนินธุรกิจหรือกิจการใดๆ ที่มีการดำเนินธุรกิจอันเป็นการแข่งขันไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังปฏิบัติงานให้แก่บริษัทฯ

การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ลงทุน

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงานจะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยหรือผู้ลงทุนทราบอย่างเป็นธรรมถึงส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ ตามลักษณะดังนี้

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

การเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์

บริษัทฯ จะเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของบริษัทฯ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ จากบุคคลใดที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของ

บริษัทฯ ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

10.5 การตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ 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 รายละเอียดเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้นตามหลักการในระบบและขั้นตอนการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และเมื่อกรรมการผู้จัดการ พิจารณาว่ามีความเหมาะสมนำลงทุน และสอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะพิจารณาคัดกรองทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง โดยหากเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ จัดเป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง
 - 1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - 1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
 - 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่บริษัทฯ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว อย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นราย ทรัสต์โดยรวม
 - 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความปลอดภัยของกองทรัสต์
- (2) หากได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ จะมีการจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาดัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 10.6.2 และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่างๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
 - (3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาเชิงลึกตามข้อ 2) แล้ว และฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่อพิจารณาข้อมูลก่อนการดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 10.6.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุนและ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้องและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดทำการประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย และโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการ

การบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติในหลักการเบื้องต้น โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะดำเนินการตามกระบวนการการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 10.6.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

10.5.1.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน

เมื่อบริษัท พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง บริษัท จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว บริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

การตรวจสอบและสอบทานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

- (1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครอง อสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็น ดังนี้
 - 2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอดีต เช่น
 - (1) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ หรืออัตราการใช้พื้นที่โรงแรม (Occupancy Rate) ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - (2) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอดีต
 - (3) วิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และ อุปทาน (Supply) ในตลาด
 - 2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
 - 2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุดต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น

- 2.3.1 วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่า หรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ กองทรัสต์
- 2.3.2 กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษา จะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้ และความเหมาะสม ในการลงทุนระยะยาว
- 2.3.3 กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่า ผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ใน สภาพที่สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ จะมีการกำหนดแผนงานที่ ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาด ที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคตได้อย่างไร
- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อ สัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญญาของผู้เช่า สัดส่วน ผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกัน ความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- ตัวอย่างเช่น กรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจากลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งอย่างมี นัยสำคัญ (เช่น เกินกว่าร้อยละ 30 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมด) บริษัทฯ จะพิจารณาแนวโน้ม ธุรกิจของผู้เช่ารายใหญ่เหล่านี้ เนื่องจากหากสภาพธุรกิจไม่ดี อาจไม่ต่อสัญญาเช่า ซึ่งจะกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้ และบริษัทฯ จะเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดง รายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และ/หรือ รายงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายใน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบ ประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้ถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ต่างๆ ภายใน อาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
- กรณีเป็นอาคารเก่าไม่ทันสมัยทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับตลาดในบริเวณใกล้เคียง หรือเป็น อาคารที่ก่อสร้างมานานและอยู่ในสภาพทรุดโทรมหรือใกล้ถึงรอบที่ต้องปรับปรุง ซ่อมแซมใน ระยะเวลาอันใกล้ หากจะให้กองทรัสต์ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงค่าใช้จ่ายใน การซ่อมแซมปรับปรุงที่จำเป็นต้องเกิดขึ้นเพื่อนำไปหักออกจากราคาซื้อ (หากราคาซื้ออ้างอิง จากราคาประเมินโดยที่ผู้ประเมินกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมน้อยเกิน ไป) รวมทั้งต้องเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้ชัดเจนเกี่ยวกับความ เสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน (อันเป็นผลจากอาคารเก่า) ความเพียงพอของสภาพคล่องของกอง ทรัสต์ที่จะรองรับค่าใช้จ่ายและเวลาที่ต้องใช้ในการซ่อมบำรุงภายหลังการซื้อทรัพย์สินซึ่งจะมี ผลกระทบต่อผลตอบแทนของกองทรัสต์

- 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 มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่างๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่องสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่ เป็นต้น
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์เป็นผู้ที่มี หรือเป็นผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองโดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่างๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะเป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- 2.10.1 หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- 2.10.2 มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นให้แก่กองทรัสต์ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
- 2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่าย

จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังการที่ซื้อ มา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า (Leasehold)) และกำหนด อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

- 2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน
- (3) ในกรณีกองทรัสต์ให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ วิเคราะห์สถานะของผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์ และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาทิ ความสามารถ ของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

การตรวจสอบและสอบถามเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

- (1) กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการ กำหนดเงื่อนไขต่างๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ เช่น
 - 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 - 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ได้โดยทันทีแม้ว่า กองทรัสต์จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใดๆ ในสัญญา
 - 1.3) มีเงื่อนไขที่สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่า กระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 - 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนเป็น ลำดับแรกในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อ มา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน สูงกว่า กำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- (2) พิจารณากำหนดให้ชัดเจนว่าภาระภาษี และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งรวมถึงการประกันภัยต่างๆ ตาม กฎหมาย และ/หรือ ตามแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นความรับผิดชอบ ของกองทรัสต์หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- (3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- (4) กรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการ ไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า โดยอาจพิจารณาจัดให้มีการจัดทำประกันภัยสิทธิการเช่าตาม ความเหมาะสม
- (5) ก่อนกองทรัสต์จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ต้องตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/ หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ

สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนการจำนองต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมายและตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้รับมอมนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างเฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์จะได้รับมอมนั้นในครั้งแรก รวมทั้ง จัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ของกองทรัสต์ไว้ด้วย

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. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (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 หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่า เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ง. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ จะปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องที่ได้แก้ไขดังกล่าว หรือหลักเกณฑ์ตามข้อ ก.-ค. เบื้องต้น หลักเกณฑ์ใดหลักเกณฑ์หนึ่งที่สูงกว่า
- (2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ
 - ก. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
 - ค. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

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

- (3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ.ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอน หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

10.5.2 การจัดหาผลประโยชน์ ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

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

- 6) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้เวลาและอัตราที่เป็นธรรม และมีความสมเหตุสมผล

ทั้งนี้ระบบงานดังกล่าวข้างต้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าเป็นระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ การคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินหลัก ของกองทรัสต์

บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ครั้งแรกหรือทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รายใหม่นั้น บริษัทฯ จะพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอน ดังต่อไปนี้

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

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

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

เลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามแบบประเมินที่บริษัทกำหนด และเสนอต่อกรรมการผู้จัดการเพื่ออนุมัติ

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

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

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

- 4.2) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุล ซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
 - 4.3) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
 - 4.4) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่างๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
 - 4.5) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - 4.6) มีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาข้อตกลงไว้ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
 - 4.7) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำรายการต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายการที่เสี่ยงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุม ที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
 - 4.8) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
 - 4.9) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
 - 4.10) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับทรัพย์สิน ทั้งนี้ เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน เรื่อง ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- ทั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย
- 5) ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) ดังต่อไปนี้
 - 5.1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยเคร่งครัดโดยเฉพาะการชำระค่าเช่าเต็มจำนวนภายในกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า
 - 5.2) กำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องโอนสิทธิในการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางก่อน ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าต่อกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ อาจให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์กำหนดในสัญญาให้เช่าแก่ผู้เช่าปลายทางไว้ก่อนว่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงผู้รับเงินค่าเช่าในภายหลังในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ผิดนัดชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์
 - 5.3) กำหนดรูปแบบการชำระเงินเพื่อป้องกันการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เช่น ผู้เช่าเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงหรือผู้เช่าปลายทางได้ครบ แต่นำเงินนั้นไปใช้เพื่อการอื่นจนเงินหมด ไม่เหลือเงิน

ที่จะนำมาจ่ายชำระเป็นค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ เป็นต้น) เช่น กำหนดให้ผู้เช่าปลายทางต้องจ่ายชำระเงินค่าเช่าเข้าบัญชีร่วมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งมีทรัสต์ และผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว และกำหนดให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีหน้าที่ในการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า จัดทำใบสรุปค่าเช่าที่ได้รับ และออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าปลายทาง

- 6) กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 7) กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้เรียกเก็บได้

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 ในเรื่องเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อพิจารณาว่าการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าว สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะติดตามตรวจสอบการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว และรายงานต่อกรรมการผู้จัดการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับทราบและปฏิบัติตามนโยบาย และกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของบริษัทฯ ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทฯ เช่น การวางแผนการตลาด การจัดหาลูกค้า การจัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่าและบริการ การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ รวมทั้งการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ตรวจสอบ ดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ และปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ตามสัญญาเช่าที่ได้ตกลงกัน
- สำหรับการทบทวนอัตราค่าเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินหลัก, อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) อัตราหรือราคาปล่อยเช่าและบริการ ให้ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จะพิจารณาในเบื้องต้น และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการ และทรัสต์ ตามลำดับ
- 2) ติดตาม ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ดำเนินการประเมินสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และเสนอแนะนโยบายและแนวทางในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- 3) ติดตาม ควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บรายได้ค่าเช่าจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้ครบถ้วนและนำส่งกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด และติดตาม ควบคุมดูแลการบริหารดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้มีการนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

โดยเฉพาะกรณีที่สัญญาเช่ามีการกำหนดค่าเช่าบางส่วนอยู่ในรูปส่วนแบ่งกำไรจากการปล่อยเช่า (Profit Sharing) และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน โดยกำหนดมาตรการในการควบคุมดูแลผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้มีการรั่วไหลของรายได้ค่าเช่าหรือมีการใช้จ่ายที่เกินความจำเป็นซึ่งอาจมีผลต่อส่วนแบ่งกำไร และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งติดตามตรวจสอบ และประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยสม่ำเสมอ หรือเมื่อกรรมการอิสระพบเหตุต้องสงสัยและเห็นสมควร เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทเข้าตรวจสอบระบบของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเฉพาะองค์ประกอบที่จะนำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบให้บริษัทฯ ทราบ

- 4) กำกับ ดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ และไม่ให้มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ที่ซ้ำซ้อน หรือมากเกินไปจนเกินความจำเป็น 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 และกลยุทธ์ในการจัดผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งการดำเนินการตามเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่า โดยกำหนดให้มีการจัดทำรายงานการดำเนินงานในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อจัดส่งให้แก่บริษัทฯ ดังนี้
 - 1) รายงานประจำเดือน จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) รายงานประกอบด้วย
 - 1.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำเดือน และในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
 - 1.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการเงินขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
 - 2) รายงานประจำไตรมาส จัดส่งภายในวันที่ 20 ของเดือนถัดไป (ในกรณีที่วันที่ 20 ไม่ใช่วันทำการ ให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป) ณ สิ้นไตรมาส รายงานประกอบด้วย
 - 2.1) รายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ประจำไตรมาส และในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมรายละเอียดประกอบงบการเงินด้วย
 - 2.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการเงินขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย

- 3) รายงานประจำปี จัดส่งภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันสิ้นปีงบการเงิน รายงานประกอบด้วย
 - 3.1) รายงานผลการดำเนินงานของสหกรณ์สหกรณ์ประจำปี และในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหลักของกองทรัสต์ ให้จัดส่งรายงานทางการเงิน ได้แก่ งบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบกระแสเงินสด (ถ้ามี) พร้อมหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและลงนามของผู้สอบบัญชีแล้วด้วย
 - 3.2) รายงานเกี่ยวกับการปล่อยเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ รายงานทางการเงินขายแบ่งตามช่องทางการจัดจำหน่าย
 - 3.3) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม (กรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นโรงแรม และ/หรือ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์) และสถานการณ์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 4) งบประมาณประจำปี จัดส่งล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) วันก่อนปีดำเนินการ (ยกเว้นปีแรกของการแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้ถือหุ้นหลักของกองทรัสต์นั้น)

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารสหกรณ์สหกรณ์จะดำเนินการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยหากพบว่าการดำเนินงานในจุดใดต้องมีการปรับปรุงแก้ไข บริษัทฯ จะกำหนดให้ผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทำแผนงานปรับปรุงแก้ไขการดำเนินงานในจุดนั้นๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุนเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ สัญญาเช่าอย่างชัดเจนว่ากองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารสหกรณ์สหกรณ์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ตามที่ได้ระบุไว้ใน เรื่อง ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

10.7.1 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนงานประจำปีที่ตั้งไว้ ตลอดจนการชำระค่าเช่าตรงตามกำหนดเวลาตั้งแต่เข้าทำสัญญากับกองทรัสต์รวมเป็นระยะเวลา 6 ปี แต่เนื่องจากช่วงต้นปี 2563 นั้นได้เกิดวิกฤติการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา(COVID-19) เริ่มระบาดไปทั่วโลกรวมถึงประเทศไทย ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่ส่งผลในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญทำให้อุตสาหกรรมท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมโรงแรมทั้งหมดในประเทศไทยได้รับผลกระทบโดยตรง ทำให้ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าของปี 2563 ในจำนวนหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตามทาง SPM มีได้นิ่งนอนใจและพยายามเจรจาขอตกลงร่วมกับกองทรัสต์เพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันสูงสุดแก่กองทรัสต์และผู้เช่าทรัพย์สินหลัก

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ระบบการติดตามการเกิดค่าเช่า

1. ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่ากันล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วันก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากเกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ บริษัทฯ จะเรียกให้มีการประชุมหารือกันก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ฝ่ายการเงินและธุรกิจจะรายงานต่อกรรมการผู้จัดการและคณะกรรมการบริษัท ให้ทราบโดยเร็ว และแจ้งต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาเหตุในการเลิกสัญญาเช่าและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

2. ในกรณีที่บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ฝ่ายการเงินและธุรการมีหน้าที่ในการดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีขั้นตอนดังนี้

1) การติดตามการชำระเงิน

ฝ่ายการเงินและธุรการมีหน้าที่สอบทานการทำงานของผู้บริหารว่าได้ดำเนินการติดตามการรับชำระเงินรายได้ประเภทต่างๆ ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับอย่างครบถ้วนและถูกต้องหรือไม่ โดยจะจัดให้มีระบบสอบทานและติดตามการทำงานด้วยการกำหนดให้ฝ่ายการเงินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ติดตามการชำระเงิน โดยเทียบกับรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับผู้เช่าหรือลูกค้า (แล้วแต่กรณี) ที่จัดทำโดยฝ่ายขายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการระบุงวดการชำระเงินอย่างชัดเจน อนึ่ง ฝ่ายการเงินและธุรการจะสอบทานการรับชำระเงินโดยการตรวจสอบเงินที่ได้รับ เปรียบเทียบกับรายงานสรุปรายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายการบัญชีที่แสดงรายได้ต่างๆ ที่ได้รับมาจากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยพิจารณาจากวันครบกำหนดชำระเงินของผู้เช่าหรือลูกค้าแต่ละราย ซึ่งทำให้ทราบว่าผู้เช่าหรือลูกค้ารายนั้นได้ชำระเงินตรงตามระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ เป็นต้น

2) การฝากเงินที่ได้ทำการชำระแล้ว

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

ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการตรวจสอบค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกครั้ง โดยจะดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. เปรียบเทียบประเภทของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์กับประเภทของค่าใช้จ่ายที่สามารถเรียกเก็บได้ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
2. ฝ่ายการเงินและธุรการเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบรายการที่เสนอทำเรื่องจ่ายโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะนำเสนอให้กับทรัสต์เพื่อทำการชำระเงินค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ อาจกำหนดวิธีการในการชำระค่าใช้จ่ายได้ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้ ขึ้นอยู่กับการตกลงวิธีร่วมกันระหว่างบริษัทฯ และทรัสต์

1. ภายหลังจากที่บริษัทฯ โดยฝ่ายการเงินและธุรการ ได้ตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่ถูกต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน บริษัทฯ จะนำส่งรายการดังกล่าวพร้อมเอกสารประกอบการชำระเงินให้แก่ทรัสต์เพื่อตรวจสอบรายการ หากทรัสต์มีข้อสงสัยเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่าย ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการชี้แจงพร้อมนำส่งเอกสารประกอบ (ถ้ามี) ในประเด็นต่างๆ ให้แก่ทรัสต์จนหมดข้อสงสัยแล้ว ทรัสต์จึงดำเนินการเพื่อชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2. ในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายพิเศษใดๆ ที่นอกเหนือจากการประมาณการในงบประมาณประจำปี หรือเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า บริษัทฯ จะดำเนินการตาม ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณประจำปี

ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่จัดเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายการเงินและธุรการดำเนินการเตรียมงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ โดยได้รับการสนับสนุนข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ รวมทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติตามลำดับ
2. ฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการจัดส่งงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้จัดการ และคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว ให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบภายในวันที่ 16 ธันวาคม ของทุกปีบัญชี โดยทรัสต์จะแจ้งผลการพิจารณางบประมาณประจำปีกลับให้บริษัทฯ รับทราบภายใน 15 (สิบห้า) วัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่เห็นชอบงบประมาณประจำปีดังกล่าว กรรมการผู้จัดการจะดำเนินการเสนองบประมาณประจำปีดังกล่าว พร้อมความเห็นของทรัสต์ต่อคณะกรรมการบริษัทฯ อีกครั้งเพื่อพิจารณาแก้ไขตามความเห็นของทรัสต์ หรือพิจารณายืนยันงบประมาณประจำปีฉบับเดิม โดยแจ้งผลการพิจารณากลับให้ทรัสต์ทราบภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากทรัสต์
3. งบประมาณประจำปีที่จัดส่งให้ทรัสต์นั้นจะต้องประกอบด้วยเหตุผลและคำอธิบายแนวโน้มของผลประกอบการที่คาดหวัง โดยอาจอ้างอิงจากผลดำเนินงานในอดีต (ถ้ามี) และแนวโน้มภาพรวมของธุรกิจ
4. ภายหลังจากการอนุมัติงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะแจ้งงบประมาณในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) โดยในแต่ละเดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) จะจัดส่งรายงานผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการอธิบายถึงความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการที่กำหนดไว้ (Variance) ให้บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดส่งรายงานดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป

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

ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ)

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใดๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะต้องดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กรรมการผู้จัดการและฝ่ายการเงินและธุรการจะดำเนินการสรุปรายละเอียดของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากงบประมาณประจำปี (รายจ่ายนอกงบประมาณ) ให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาอนุมัติ และนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำรายการ โดยรายละเอียดที่นำเสนอจะประกอบด้วยเนื้อหาอย่างน้อย ดังต่อไปนี้
 - 1) ที่มา เหตุผล และ รายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณที่จำเป็น
 - 2) บทวิเคราะห์ผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

2. ทรัสตีจะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าว และถ้าทรัสตีเห็นว่ารายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสตี แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสตี ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทรัสตีจะดำเนินการพิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายจ่ายนอกงบประมาณดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสตี

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสตี SRIPANWA มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสตี	เพดาน % ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสตี	ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสตี	รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่าย ไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสตี (Acquisition/ Disposal Fee)	กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสตี ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสตี กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลอื่น ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของ กองทรัสตี กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสตี ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่าย ไปของกองทรัสตี	

เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 แก่กองทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสตีได้ลดอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมลง ร้อยละ 20 จากอัตราค่าธรรมเนียมปกติตั้งแต่เดือน สิงหาคม-ธันวาคม 2563

10.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสตี

เปิดเผยทันที	ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้องเลิกกองทรัสตี รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสตีกำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกอง กองทรัสตีหรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสตีล่วงหน้า รายงานโดยไม่ชักช้าเมื่อเกิดเหตุการณ์ มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้ถือหุ้นรายละ 1% เกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนทราบ เช่น การแจ้งย้าย สำนักงานใหญ่ / การเปลี่ยนแปลงกรรมการ / การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสตี / รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสตีเพิ่มทุน

ภายใน 30 วัน

รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ

เปิดเผยตามรอบระยะเวลา

1. งบการเงิน

รายไตรมาส 45 วัน หลังสิ้นรอบบัญชี

ประจำปี 2 เดือน หลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)

2. การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ

3. แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี

4. รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน

นับตั้งแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคี

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคี ดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีภายในสี่ (4) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทวิภาคีซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคี โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทวิภาคีเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีแล้ว ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทวิภาคีหรือได้รับแจ้งจากทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีภายในหนึ่ง (1) เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า เป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องที่ประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีพิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้จัดการกองทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคี

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคี ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทวิภาคีอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทวิภาคีซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นทวิภาคีไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทวิภาคีที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่น

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

สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวาระหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

- (4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ สถานที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนน

ผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ สำหรับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ
- (ซ) การเลิกกองทรัสต์

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

การบันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำบันทึกถ้อยแถลงมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้ง เป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการจัดทำบันทึกการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

1. ในกรณีที่กรรมการผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาคัดเลือกและอนุมัติการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่ได้รับการคัดเลือกเบื้องต้นและเสนอจากฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานตามคุณสมบัติและความเหมาะสมตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 2) เป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 (ห้า) ปีที่ผ่านมา
- 3) ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

รวมทั้ง ดำเนินการคัดเลือกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. เมื่อบุคลากรในตำแหน่งใดว่างลง คณะกรรมการบริษัท จะมอบหมายให้กรรมการผู้จัดการพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ในการทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการดูแลจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ การบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยกรรมการผู้จัดการจะพิจารณาและดำเนินการสรรหาและคัดเลือกบุคลากรและ/หรือ ผู้บริหาร ของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้น ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือสอดคล้องกับหน้าที่ และ/หรือ ความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
- 2) ในการคัดเลือกบุคลากรที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 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 ตามที่กำหนดในเรื่อง ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบ ดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. คณะกรรมการบริษัท จะจัดให้มีการตรวจสอบให้บริษัทฯ มีบุคลากรครบถ้วนและมีความพร้อมเพื่อรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาที่บริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่ โดยในกรณีที่บุคลากรที่รับผิดชอบในสายงานดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคลากรท่านอื่นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ กรรมการผู้จัดการจะจัดให้มีการคัดเลือกบุคลากรเข้ามาแทนที่บุคลากรที่ไม่สามารถปฏิบัติงานได้ดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

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

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา โดย บริษัท ซาญฮิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของความรับผิดชอบต่อสังคมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง แบบองค์รวม เพื่อมุ่งเน้นในการเข้าไป ดูแล จัดการให้ความช่วยเหลือ และรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน ทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม และพิจารณาผลกระทบใดๆของกองทรัสต์ที่อาจมีหรือเกิดขึ้นกับสังคม เพื่อนำมาปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานของ กองทรัสต์ให้สอดคล้องและถูกต้องได้อย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการรับผิดชอบต่อสังคมตามนโยบายเดียวกับ บริษัท ซาญฮิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในปีที่ผ่านมา ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าร่วมกิจกรรมพร้อมกับ ผู้เช่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

โครงการมอบของขวัญสนับสนุนในกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ

ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา นำโดย คุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ร่วมกับ โรงแรมศรีพัญญา มอบของขวัญสนับสนุนในกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติ ปี 2563 ให้กับโรงเรียนเทพนิมิต ในวันที่ 6 มกราคม 2563 และโรงเรียนแหลมพัญญา ในวันที่ 10 มกราคม 2563 โดยโรงเรียนเทพนิมิต เริ่มก่อสร้าง เมื่อปี 2485 เปิดการสอนระดับ อนุบาล - มัธยมศึกษาตอนต้น โดยโรงเรียนวัดเทพนิมิต มีนักเรียนทั้งหมด 789 คน แบ่งออกเป็นชั้นอนุบาล 1-3 จำนวน 154 คน, ชั้นประถม 1 - 6 จำนวน 425 คน และชั้นมัธยมต้น 1 - 3 จำนวน 210 คน ตั้งอยู่ที่ หมู่ 1 บ้านแหลมชั้น ต.วิจิต ส่วนโรงเรียนแหลมพัญญา เริ่มก่อสร้างเมื่อปี 2508 เปิดการสอนระดับ อนุบาล - ประถมศึกษา โดยโรงเรียนแหลมพัญญา มีนักเรียนทั้งหมด 153 คน แบ่งออกเป็นชั้นอนุบาล 1-3 จำนวน 29 คน และชั้นประถมศึกษา 1-6 จำนวน 124 คน ตั้งอยู่ที่ หมู่ 8 บ้านแหลมพัญญา ต.วิจิต

โรงเรียนเทพนิมิต และโรงเรียนแหลมพัญญา จะมีการจัดกิจกรรมวันเด็กแห่งชาติภายในทุกปี เพื่อเป็นการส่งเสริมพัฒนาการของเด็กให้มีความพร้อมทั้งร่างกาย จิตใจ สังคม อารมณ์ และสติปัญญา อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มโอกาสการแสดงผลงานถึงความสามารถในด้านต่างๆ ตามวัย ที่เหมาะสม



โครงการทำความสะอาดศูนย์อนุรักษ์เต่าทะเล

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 ทางโรงแรมศรีพินาได้จัดกิจกรรมขัดอ่างล้างกระดอง เพื่อให้พนักงานได้มีส่วนร่วม กับ ศูนย์วิจัยทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่งทะเลอันดามันตอนบน โดยให้พนักงานเป็นส่วนหนึ่งในการขัดบ่อเลี้ยงเต่าจำนวน 3 บ่อ และตะไคร่น้ำบนกระดองเต่า ซึ่งเป็นเต่าที่ได้รับบาดเจ็บ ได้รับการช่วยเหลือจากชาวประมงนำมาให้ทางศูนย์ฯ ช่วยอนุบาล และดูแลก่อนปล่อยลงสู่ท้องทะเล และยังรวมถึงเต่าที่ได้รับการพักภายในศูนย์ฯ ในกิจกรรมครั้งนี้พนักงานยังได้รับความรู้จากเจ้าหน้าที่ และเป็นส่วนหนึ่งที่ได้คืนประชากรเต่าลงสู่ท้องทะเลอีกด้วย โดยพนักงานได้ร่วมปล่อยเต่าจำนวน 3 ตัวลงสู่ทะเล



12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

12.1 การควบคุมภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนดในเรื่อง ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ โดยมีขั้นตอนการปฏิบัติงานอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อย่างน้อยตามแผนการตรวจสอบภายในที่ได้เสนอให้บริษัทฯ พิจารณาแล้ว โดยดำเนินการตรวจสอบตามลำดับความสำคัญ และระดับความเสี่ยงของแต่ละฝ่ายงานที่ได้มีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน
2. เมื่อผู้ตรวจสอบภายในดำเนินการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ตรวจสอบภายในจะจัดทำรายงานการตรวจสอบภายใน โดยหากมีกรณีที่ผู้ตรวจสอบภายในพบว่าฝ่ายงานมีการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีประเด็นอื่นใดที่พบจากการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายในจะดำเนินการแจ้งฝ่ายงานที่รับผิดชอบให้รับทราบประเด็นที่ตรวจพบ และชี้แจงการปฏิบัติงาน แล้วผู้ตรวจสอบภายในจะรวบรวมข้อชี้แจงจากฝ่ายงานต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อกรรมการอิสระ
3. กรรมการอิสระจะพิจารณาความครบถ้วนและความเพียงพอของรายงานการตรวจสอบภายใน หากกรรมการอิสระพิจารณาว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นไม่ครบถ้วน หรือมีข้อมูลไม่เพียงพอ กรรมการอิสระจะแจ้งให้ผู้ตรวจสอบภายในทราบเพื่อดำเนินการอีกครั้งสำหรับประเด็นที่ยังไม่ครบถ้วน และเมื่อกรรมการอิสระพิจารณาแล้วว่ารายงานการตรวจสอบภายในนั้นมีความครบถ้วน เพียงพอ กรรมการอิสระจะจัดส่งรายงานการตรวจสอบภายในให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบและร่วมพิจารณาการแก้ไขหรือปรับปรุงเรื่องดังกล่าว และนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อรับทราบต่อไป
4. ภายหลังจากการตรวจสอบภายในเป็นเวลา 3 (สาม) เดือน ผู้ตรวจสอบภายในจะต้องติดตามผลการดำเนินการแก้ไขหรือรายงานความคืบหน้า (สำหรับในกรณีที่ยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้เสร็จสิ้น) ว่าฝ่ายงานต่างๆ มีการดำเนินการแก้ไขหรือมีความคืบหน้าตามที่ผู้ตรวจสอบภายในแจ้งให้ทราบหรือมีข้อเสนอแนะแล้วหรือไม่ และนำเสนอรายงานการติดตามการแก้ไขให้กับคณะกรรมการบริษัท และทรัสต์เพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานจะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

12.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

1. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการจัดทำการระบุความเสี่ยง โดยวิเคราะห์สาเหตุของความเสี่ยง ประเมินความเสี่ยงจากระดับความสำคัญ โอกาสที่จะเกิด และระดับความรุนแรงของความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจปกติของกองทรัสต์ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย รวมทั้งการแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือ ปัจจัยอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ หรือ บริษัท
2. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการกำหนดและรวบรวมนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว ซึ่งได้พิจารณาถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน การจัดการทรัพย์สิน และการปฏิบัติงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากฝ่ายต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้ กรรมการอิสระ หรือ คณะกรรมการบริษัทจะให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวก่อนหรือในกรณีที่มียาจหลีกเลี่ยงได้ ระหว่างการประชุมคณะกรรมการบริษัท
3. เมื่อได้รับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงที่คณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานจะทำการเผยแพร่นโยบายบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงให้ฝ่ายงานและบุคลากรภายในบริษัท ทราบและเข้าใจตรงกัน โดยแต่ละฝ่ายงานจะเป็นผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติตามนโยบายและหลักเกณฑ์วิธีการในการจัดการความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานของตน ทั้งนี้ โดยจะมีฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานดำเนินการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยงต่อไป
4. ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะติดตามผลการดำเนินการบริหารและจัดการความเสี่ยงตามนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันและลดความเสี่ยง โดยรายงานการติดตามผลดังกล่าว พร้อมทั้งเสนอความเห็นเกี่ยวกับแนวทาง วิธีการควบคุม และมาตรการในการแก้ไขหรือลดผลกระทบจากความเสี่ยงที่เกิดขึ้นให้ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงานเป็นผู้รวบรวมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบทุกสิ้นปี หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์ นอกจากนี้ ฝ่ายกํากับการปฏิบัติงาน อาจประเมินและทบทวนนโยบายในการบริหารจัดการความเสี่ยง หลักเกณฑ์วิธีการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง
 ทั้งนี้ ปัจจัยความสำคัญที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและกองทรัสต์ ที่จะพิจารณาได้แก่
 - 1.) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท / กองทรัสต์ (Strategic Risk)
 - 2.) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)
 - 3.) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial risk)
 - 4.) ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Legal and Compliance risk)

13. การป้องกันการจัดแย้งผลประโยชน์

13.1 รายงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความซื่อสัตย์สุจริตและปฏิบัติตามข้อกำหนดของกองทรัสต์อย่างเคร่งครัด แต่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจยังมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในขนาดตามประกาศของหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติตามหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัทฯ ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID") รวมทั้งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่ CID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ SRIPANWA กับบริษัทฯ จากการที่บริษัทฯ เข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมทั้งรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

บุคคล / นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("CID")	- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีส่วนอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ CIR โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 85.04 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIR - เป็นผู้ถือหุ้นย่อยของกองทรัสต์ SRIPANWA คิดเป็นร้อยละ 10 ของจำนวนทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IUD") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
2. บริษัท ซาฮูอิสสระบุรี แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM")		- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
		- เป็นบริษัทย่อยของ CID โดย CID ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ CIRM
3. บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM")		- เป็นผู้เข้าหลักของทรัสต์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2
		- เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SPM
4. บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IUD")		- เป็นเจ้าของทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพิ่มเติม
		- เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์
5. บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")		- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA
		- เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
6. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")		- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับผู้จัดการกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผล ของการ กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ประโยชน์ จากการได้รับค่าเช่าจากกองทรัสต์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 และทรัสต์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM	SPM เป็นผู้เข้าหลักของ ทรัสต์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัสต์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 และทรัสต์สินที่ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	- 315.22 ล้านบาท	กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ประโยชน์ จากการได้รับค่าเช่าจากกองทรัสต์สินที่ ทรัสต์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัสต์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัสต์ สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	- ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า คือ SPM มีความสมเหตุผล เนื่องจาก SPM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัสต์สินประเภทโรงแรม และมีความเข้าใจในตัวทรัสต์สินหลักเป็นอย่างดี โดยบุคลากรของ SPM ดำเนินการบริหารทรัสต์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ การ อีกทั้งบุคลากรบางส่วนของ SPM ยังมีส่วนร่วมในการบริหารทรัสต์ สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จึงทำให้ SPM เป็นผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจ ทรัสต์สินหลักเป็นอย่างดี

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SPM			- ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 อยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับอ้างอิงจากราคาการเข้าพักเฉลี่ย อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากทรัพย์สิน ซึ่งสามารถเทียบเคียงกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก - ตามรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2562 ของกองลงทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา โดย บริษัท ดิลอยท์ ฮูซ โทมัส ไฮเยส สอบบัญชี จำกัด กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในปี 2562 อยู่ในระดับที่มากพอที่จะสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนจะมีผลดำเนินการและกำไรมากพอในการชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่องค์กรทรัสต์ SRIPANWA ประกอบกับการนำเลตติ้ง ซึ่งจะส่งผลถึงความสามารถในการเติบโตของผลดำเนินการในอนาคต รวมถึงมูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุน ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าค่าเช่ามีความเหมาะสมในส่วนของ ผลตอบแทนการลงทุน และ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าให้แก่องค์กรทรัสต์ SRIPANWA	

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
CIRM	กองทรัสต์ SRIPANWA ว่าจ้าง CIRM เป็นผู้ จัดการกองทรัสต์	- 10.60 ล้านบาท	- กรรมการและผู้บริหารของ CIRM เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทโรงแรมเป็นอย่างดี ดังนั้น CIRM จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - CIRM เป็นบริษัทย่อยของ CID ซึ่ง CID มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ประกอบกิจการโรงแรม รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการ เป็นต้น ซึ่งจะสามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ CIRM ได้เป็นอย่างดี	- CIRM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการจัดการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังนี้ • ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ • ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA - กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ - กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ และ • อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติ ซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่น

รายการระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับทรัสต์และผู้ดูแลบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมี ความขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	มูลค่าของ รายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็นและ ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไข
SCBAM	กองทรัสต์ SRIPANWA แต่งตั้ง SCBAM เป็นทรัสต์ ของกองทรัสต์ SRIPANWA	- 10.84 ล้านบาท	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ใน การเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหาร จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทุก ประเภทธุรกิจหลัก จึงมีความรู้ ความ เข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวม และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์	SCBAM จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษา ทรัสต์สิน โดยคิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ SRIPANWA (NAV) โดยโครงสร้างของค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามธุรกิจโดยปกติซึ่งเทียบ เคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่น รายการระหว่างกันข้างต้น ถือว่าเป็นข้อมูลที่เปิดเผยไว้อย่างชัดเจนแล้ว รายการดังกล่าวจึงจะเป็นรายการที่ไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์อีก

14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานกองทรัสต์

ข้อมูลทางการเงิน

งบดุลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,874,000,000	3,978,080,000	4,101,740,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	30,015,669	-
เงินฝากสถาบันการเงิน	66,697,301	10,125,740	34,969,546
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,191,600	207,897,839	174,201,852
ลูกหนี้อื่น	153,214	-	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	9,726,877	11,013,948	12,297,504
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	644,588	769,723	892,061
สินทรัพย์อื่น	19,409	2,898	202,865
รวมสินทรัพย์	4,355,432,989	4,237,905,817	4,324,303,828
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,495,681	9,335,751	12,209,026
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี (วงเงินที่ 1)	449,181,591	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	530,000,000	978,485,745	977,766,014
รวมหนี้สิน	988,677,272	987,821,496	989,975,040
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	3,097,722,025
กำไรสะสม	279,087,312	162,415,916	246,660,383
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ	3,366,755,717	3,250,084,321	3,334,328,788
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0644	11.6463	11.9482
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี(หน่วย)	279,064,000	279,064,000	279,064,000

งบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

(หน่วย: บาท)

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	315,216,073	314,354,827	278,465,420
รายได้ดอกเบี้ย	197,008	227,002	214,298
รายได้อื่น	-	280,380	-
รวมรายได้	315,413,081	314,862,209	278,679,718
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10,596,683	11,556,359	9,007,645
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	10,841,833	11,556,359	9,007,645
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,022,212	1,257,639	1,257,639
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	8 69,512	761,412	783,848
ดอกเบี้ยจ่าย	36,776,722	43,279,200	20,441,685
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,977,834	2,988,369	3,380,905
รวมค่าใช้จ่าย	63,084,796	71,399,338	43,879,367
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	252,328,285	243,462,871	234,800,351
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	(104,080,000)	(123,660,000)	89,740,000
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(14,830)	87,364	-
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(104,094,830)	(123,572,636)	89,740,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,233,455	119,890,235	324,540,351

งบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

(หน่วย: บาท)

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	148,233,455	119,890,235	324,540,351
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจาก			
การดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน)			
กิจกรรมดำเนินงาน:			
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	(530,000,000)
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในหลักทรัพย์	(30,015,669)	(30,000,000)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่า	196,293,761	(33,695,987)	(29,830,258)
ที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ			
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(153,214)	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอาคารตัดบัญชี	1,287,071	1,283,556	1,283,555
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดบัญชี	2,038,840	2,271,473	974,005
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นนอกการตัดบัญชี	(1,913,705)	(2,149,135)	(1,101,497)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	159,930	(2,873,275)	3,872,552
ขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	104,080,000	123,660,000	(89,740,000)
ในอสังหาริมทรัพย์			
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(15,669)	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	36,776,722	43,279,200	20,210,313
สินทรัพย์อื่นๆ	(16,511)	199,967	(200,531)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	124,214,496	221,850,365	(299,991,510)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	530,000,000
ดอกเบี้ยจ่าย	(36,080,876)	(42,559,469)	(19,521,370)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(31,562,059)	(204,134,702)	(205,920,812)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(67,642,935)	(246,694,171)	304,557,818
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	56,571,561	(24,843,806)	4,566,308
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี	10,125,740	34,969,546	30,403,238
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี	66,697,301	10,125,740	34,969,546

15. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

15.1 ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) รายได้จากการลงทุน

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	315,216,073	314,354,827	816,246	0.27
รายได้ดอกเบี้ย	197,008	227,002	(29,994)	(13.21)
รายได้อื่น	-	280,380	(280,380)	(100)
รวมรายได้จากการลงทุน	315,413,081	314,862,209	550,872	0.17

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นจำนวน 315.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 ทั้งนี้ รายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า จำนวน 315.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของรายได้จากการลงทุน

(2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	10,596,638	11,556,359	(959,721)	(8.30)
ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษา ทรัพย์สิน	10,841,833	11,556,359	(714,526)	(6.18)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,022,212	1,257,639	(235,427)	(18.72)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	869,512	761,412	108,100	14.20
ดอกเบี้ยจ่าย	36,776,722	43,279,200	(6,502,478)	(15.02)
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,977,834	2,988,369	(10,535)	(0.35)
รวมค่าใช้จ่าย	63,084,796	71,399,338	(8,314,542)	(11.65)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 63.08 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 8.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.65 ซึ่งเป็นผลจากการประหยัดค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เช่น ดอกเบี้ยจ่าย และ ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายรวมประกอบด้วย ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 36.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 6.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.02 ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์และค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน จำนวน 21.44 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.27

(3) รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน	315,413,081	314,862,209	550,872	0.17
ค่าใช้จ่าย	63,084,796	71,399,338	(8,314,542)	(11.65)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	252,328,285	243,462,871	8,865,414	3.64
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(104,080,000)	(123,660,000)	19,580,000	(15.83)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(14,830)	87,364	(102,194)	(116.97)
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(104,094,830)	(123,572,636)	19,477,806	(15.76)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน	148,233,455	119,890,235	28,343,220	23.64

ในปี 2563 กองทรัสต์ มีรายได้ จากการ ลงทุน สุทธิ จำนวน 252.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี ก่อน 8.87 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 3.64 และ มี การ เพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์ สุทธิ จากการ ดำเนินงาน จำนวน 148.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จาก ปีก่อน เป็น จำนวน 28.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 23.64

ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการ(ขาดทุน)กำไร สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ จำนวน (104.08) ล้านบาท

15.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

(1) สินทรัพย์

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	3,874,000,000	3,978,080,000	(104,080,000)	(2.62)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	-	30,015,669	(30,015,669)	(100)
เงินฝากธนาคารสถาบันการเงิน	66,697,301	10,125,740	56,571,561	558.69
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	404,191,600	207,897,839	196,293,761	94.42
ลูกหนี้อื่น	153,214	-	153,214	100
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่า รอตัดบัญชี	9,726,877	11,013,948	(1,287,071)	(11.69)
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี	644,588	769,723	(125,135)	(16.26)
สินทรัพย์อื่น	19,409	2,898	16,511	569.74
รวมสินทรัพย์	4,355,432,989	4,237,905,817	117,527,172	2.77

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ มี สินทรัพย์ รวม จำนวน 4,355.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ปี ก่อน จำนวน 117.53 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.77 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงิน ลง ทุน ใน อสังหา ริมทรัพย์ ตาม มูลค่า ยุติธรรม จำนวน 3,874 ล้านบาท ลดลง จำนวน 104.08 ล้านบาท คิด เป็นร้อยละ 2.62 เมื่อ เทียบ กับ เงิน ลงทุน ใน อสังหา ริมทรัพย์ ตาม มูลค่า ยุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 404.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 196.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.42 เป็น ลูกหนี้จากการเช่าจำนวน 250.79 ล้านบาท ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระ และรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บจำนวน 153.40 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่าที่เกิดจากการบันทึกบัญชีตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา

(2) หนี้สิน

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,495,681	9,335,751	159,930	1.71
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายใน 1 ปี	449,181,591	-	449,181,591	100
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	530,000,000	978,485,745	(448,485,745)	(45.83)
รวมหนี้สิน	988,677,272	987,821,496	855,776	0.09

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 988.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.86 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.09 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 9.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนด ชำระในเดือนมกราคม 2564
- ส่วนของเงินกู้ยืมแบ่งออกเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 449.18 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 530 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืม ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 99.04 ของหนี้สินรวม ซึ่งเกิดจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

(3) สินทรัพย์สุทธิ

รายการ	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์สุทธิ				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,097,722,025	3,097,722,025	-	-
กำไรสะสม	279,087,312	162,415,916	116,671,396	71.83
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์	(10,053,620)	(10,053,620)	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	3,366,755,717	3,250,084,321	116,671,396	3.59
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0644	11.6463	0.4181	3.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,366.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 116.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.59 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.0644 บาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่มีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.6463

15.3 อัตราส่วนทางการเงิน

(1) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีอัตรากำไรสุทธิ เท่ากับร้อยละ 47.00

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	47.00	38.08

(2) อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 2.75

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	2.75	2.83

(3) อัตราส่วนแสดงสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

ณ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน ซึ่งแสดงจากอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ เท่ากับร้อยละ 49.59

อัตราส่วน	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	49.59	26.57

(4) อัตราส่วนแสดงความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Covenant)

กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงินตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่ากองทรัสต์มีอัตรา ส่วนทางการเงินภายใต้เกณฑ์ที่ธนาคารระบุไว้ตามสัญญาเงินกู้ระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	ตามเกณฑ์	ณ 31 ธันวาคม 2563	ณ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ไม่เกินร้อยละ 35	22.50	23.13
Funded Interest Bearing Debt to EBITDA (เท่า)	ไม่เกิน 5 เท่า	3.35	3.38

16. ความเห็นทรีสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรีสตี



รายงานความเห็นของทรีสตี

10 กุมภาพันธ์ 2564

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสตี

ทรีสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรีสตี”) ในฐานะทรีสตีของทรีสตีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรีสตี”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระรีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรีสตี”) เป็นผู้จัดการกองทรีสตี ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรีสตีนั้น

ทรีสตีมีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรีสตีได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรีสตีอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรีสตี รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรีสตีและผู้ถือหุ้นหน่วยทรีสตีโดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรีสตี

17. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.5 ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับการนำมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติสำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องดังกล่าว

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อมูลที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3.15 เรื่อง การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและแหล่งข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ และรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 กองทรัสต์แสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ด้วยราคายุติธรรมจำนวน 3,874 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.95 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์อ้างอิงราคายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาภายนอก โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและสมมติฐานที่สำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง • สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญในการใช้วัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกองทรัสต์กับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ - ประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาภายนอก - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้ประเมินราคาภายนอกและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระของผู้สอบบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
	- พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (โดยไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ในการกำกับดูแลต้องงบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา ว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

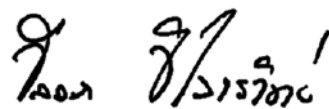
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการองค์กร

- สรุปรูปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้อง กับการเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		-	30,015,669
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4	3,874,000,000	3,978,080,000
เงินฝากสถาบันการเงิน	5	66,697,301	10,125,740
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ	8	404,191,600	207,897,839
ลูกหนี้อื่น		153,214	-
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี	6	9,726,877	11,013,948
ค่าใช้จ่ายอื่นรถการตัดบัญชี	7	644,588	769,723
สินทรัพย์อื่น		19,409	2,898
รวมสินทรัพย์		4,355,432,989	4,237,905,817
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		9,495,681	9,335,751
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	9	449,181,591	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	530,000,000	978,485,745
รวมหนี้สิน		988,677,272	987,821,496
สินทรัพย์สุทธิ		3,366,755,717	3,250,084,321
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	10	279,087,312	162,415,916
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์		(10,053,620)	(10,053,620)
สินทรัพย์สุทธิ		3,366,755,717	3,250,084,321
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.0644	11.6463
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		279,064,000	279,064,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกาศรายละเอียดเงินลงทุน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพญา
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2563			2562			
			จำนวนเงินต้น/ ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	จำนวนเงินต้น/ ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
			(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	
เงินลงทุนในหลักทรัพย์									
เงินลงทุนในกองทุนเปิด									
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	เมื่อทวงถาม	1.36 - 1.59	-	-	-	30,000,000	30,015,669	0.75	0.75
รวมเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			-	-	-	30,000,000	30,015,669	0.75	0.75
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
โครงการ โรงแรมศรีพญา									
ที่ตั้ง: ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต			3,452,969,987	3,468,000,000	89.52	3,452,969,987	3,478,820,000	86.79	86.79
โครงการ โรงแรมบาบา ปิซ คลับ สะอ้า-หัวหิน									
ที่ตั้ง: ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี			530,000,000	406,000,000	10.48	530,000,000	499,260,000	12.46	12.46
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			3,982,969,987	3,874,000,000	100.00	3,982,969,987	3,978,080,000	99.25	99.25
รวมเงินลงทุน			3,982,969,987	3,874,000,000	100.00	4,012,969,987	4,008,095,669	100.00	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้			
รายได้ค่าเช่า	8	315,216,073	314,354,827
รายได้ดอกเบี้ย		197,008	227,002
รายได้อื่น		-	280,380
รวมรายได้		315,413,081	314,862,209
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	8 และ 12	10,596,683	11,556,359
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	8 และ 12	10,841,833	11,556,359
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	1,022,212	1,257,639
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		869,512	761,412
ดอกเบี้ยจ่าย		36,776,722	43,279,200
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,977,834	2,988,369
รวมค่าใช้จ่าย		63,084,796	71,399,338
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		252,328,285	243,462,871
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	(104,080,000)	(123,660,000)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		(14,830)	87,364
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(104,094,830)	(123,572,636)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		148,233,455	119,890,235

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		252,328,285	243,462,871
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	(104,080,000)	(123,660,000)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน		(14,830)	87,364
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		148,233,455	119,890,235
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(31,562,059)	(204,134,702)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		116,671,396	(84,244,467)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		3,250,084,321	3,334,328,788
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		3,366,755,717	3,250,084,321

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		148,233,455	119,890,235
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การขาย (ซื้อ) เงินลงทุนในหลักทรัพย์		30,015,669	(30,000,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่ได้เรียกเก็บ		(196,293,761)	(33,695,987)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น		(153,214)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถการตัดบัญชี		1,287,071	1,283,556
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		2,038,840	2,271,473
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี		(1,913,705)	(2,149,135)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		159,930	(2,873,275)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		104,080,000	123,660,000
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	(15,669)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย		36,776,722	43,279,200
สินทรัพย์อื่น		(16,511)	199,967
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		124,214,496	221,850,365
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		(36,080,876)	(42,559,469)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(31,562,059)	(204,134,702)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(67,642,935)	(246,694,171)
เงินฝากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		56,571,561	(24,843,806)
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันต้นปี		10,125,740	34,969,546
เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันสิ้นปี		66,697,301	10,125,740

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

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 รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 19.49 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทรัสต์

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

เพื่อบรรเทาผลกระทบดังกล่าว กองทรัสต์ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าจากการสั่งปิดโรงแรมชั่วคราวและการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจากผลกระทบของ COVID-19 เพื่อช่วยลูกหนี้ให้สามารถดำเนินงานข้ามผ่านสถานการณ์โรคระบาดในงวดปัจจุบัน โดยกองทรัสต์อนุมัติการขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าของเดือนกุมภาพันธ์ มีนาคม มิถุนายน และกรกฎาคม 2563 และแบ่งชำระเป็นงวดๆ โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนตุลาคม 2563 จนถึงเดือนธันวาคม 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 8.1) อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์จะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

- 2.1 งบการเงินได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- 2.2 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับบริษัทที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” (“มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106”) และวิธีการปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- 2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.4 แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มใช้ในปี ปัจจุบัน

ก่อนรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน กองทรัสต์จัดทำการเงินตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” ต่อมามาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 ดังกล่าวได้ถูกยกเลิกเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) ซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต”) เพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. สำหรับการจัดทำการเงินซึ่งมีรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น (ดูหมายเหตุข้อ 2.5)

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่าง ๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กองทรัสต์เคยปฏิบัติตาม

ในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กองทรัสต์ปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือ ปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกองทรัสต์อาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้ และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กองทรัสต์ทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ใช้การอนุโลมสำหรับค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียและทยอยตัดต่อตามระยะเวลาคงเหลือ จึงไม่มีผลกระทบจากการนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปีปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่อบการเงินของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นการไม่แสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

2.5 แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี เพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 นอกจากแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 2.4 แล้ว กองทรัสต์ยังได้นำมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี มาถือสำหรับการจัดทำงบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กองทรัสต์เลือกใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะมีผลกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

2.6 งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินภาษาไทยฉบับนี้

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญสรุปดังนี้

3.1 การวัดค่าเงินลงทุน

3.1.1 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกองทรัสต์จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้อสินทรัพย์และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์จะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

3.1.2 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งอ้างอิงราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยของวันที่วัดค่าเงินลงทุน

กองทรัสต์รับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

กองทรัสต์ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

3.2 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การจัดประเภทรายการและมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจะจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกองทรัสต์ ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

3.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

3.4 เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน เป็นเงินฝากสถาบันการเงิน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลา 3 เดือนหรือน้อยกว่า นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.5 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงตามมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์บันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

3.6 ค่าใช้จ่ายยอร์ดัตบัญญัติ

ค่าใช้จ่ายยอร์ดัตบัญญัติเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรง

3.7 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้นและกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.8 สัญญาเช่า

กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

กองทรัสต์เข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าในฐานะผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยสัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและประโยชน์ส่วนใหญ่จากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับกองทรัสต์ถือเป็นสัญญาดำเนินงาน เงินที่ได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามอัตราที่ระบุในสัญญา

3.9 การรับรู้รายได้

รายได้ของกองทรัสต์มาจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ
- ดอกเบี้ยรับ

กองทรัสต์รับรู้รายได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการเข้าสู่กองทรัสต์ และสามารถวัดมูลค่าของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของรายการดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ แม้การจ่ายชำระยังไม่เกิดขึ้น กองทรัสต์วัดมูลค่าของรายได้โดยใช้มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือค้างรับซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาโดยไม่รวมภาษี รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขโดยเฉพาะดังต่อไปนี้

3.9.1 รายได้จากการให้เช่าและบริการ

กองทรัสต์รับรู้รายได้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้ที่เกี่ยวข้องกันด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านับจากวันที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในสินทรัพย์ที่เช่า

3.9.2 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

3.10 การรับรู้ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

3.12 บัญชีปรับสมดุล

การขายหรือการรับซื้อคืนหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมที่ยังไม่แบ่งปันต่อหน่วยของผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งล่าสุดก่อนการขายหรือการรับซื้อคืน ณ ราคาขายของวันที่เกิดรายการจะถูกบันทึกเป็นบัญชีปรับสมดุล

3.13 การวัดมูลค่ายุติธรรม

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กองทรัสต์จะพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น ซึ่งผู้ซื้อหรือผู้ขายในตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า โดยมูลค่ายุติธรรมที่ได้เปิดเผยในงบการเงินจะถูกกำหนดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 หรือระดับ 3 ตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า

ระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1

ระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

3.14 รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์หรือถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

3.15 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และแหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.15.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สิน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

3.15.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กองทรัสต์มีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางการเงินที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป แสดงได้ดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

กองทรัสต์ใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กองทรัสต์จะว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าภายนอกที่ได้รับการรับรองมาเป็นผู้ประเมินมูลค่า

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	2563	2562
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมต้นปี	3,978,080	4,101,740
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี	(104,080)	(123,660)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมปลายปี	3,874,000	3,978,080

กองทรัสต์แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการใช้พื้นที่ อัตราค่าเช่า อัตราการเติบโต อัตราคิดลดและประมาณกระแสเงินสดจากรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้รับการประเมินราคาใหม่ครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระในเดือนธันวาคม 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,616 ล้านบาท และ 1,725 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 9)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) และวิธีมูลค่าตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้	
	2563	2562
อัตราการเช่าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Villa (ร้อยละ)	50	60
อัตราการเช่าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Pool Suite (ร้อยละ)	62	67
อัตราการเช่าพักเฉลี่ยห้องพักแบบ Penthouse (ร้อยละ)	55	67
อัตราการเช่าพักเฉลี่ยบ้านพักตากอากาศ (ร้อยละ)	45	35
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8	9
อัตราค่าห้องพัก (บาทต่อห้องต่อคืน)	9,183 - 60,000	12,033 - 79,000
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	3	2

5. เงินฝากสถาบันการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ธนาคาร	2563		2562	
	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	36,560	0.13	10,066	0.38
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	30,137	0.10	60	0.10
	<u>66,697</u>		<u>10,126</u>	

6. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2563	2562
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าต้นปี	11,014	12,298
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างปี	<u>(1,287)</u>	<u>(1,284)</u>
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าปลายปี	<u>9,727</u>	<u>11,014</u>

7. ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	2563	2562
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชีต้นปี	770	892
<u>บวก</u> เพิ่มระหว่างปี	<u>1,914</u>	<u>2,149</u>
<u>หัก</u> ตัดจำหน่ายระหว่างปี	<u>(2,039)</u>	<u>(2,271)</u>
ค่าใช้จ่ายอื่นรอการตัดบัญชีปลายปี	<u>645</u>	<u>770</u>

8. รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

8.1 ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

		หน่วย : พันบาท	
บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2563	2562
ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บ บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	404,192	207,898
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	789	963
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์และผู้เก็บรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์	839	963

ลูกหนี้จากการให้เช่าและรายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	2563	2562
ลูกหนี้จากการให้เช่า	251,284	81,106
รายได้ค่าเช่าที่ยังไม่เรียกเก็บ	152,908	126,792
รวม	404,192	207,898

ลูกหนี้จากการให้เช่าจำแนกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	2563	2562
ลูกหนี้จากการให้เช่า		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	213,571	81,106
เกินกำหนดชำระหลังการขยายระยะเวลา		
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	28,967	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	87,46	-
รวม	251,284	81,106

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 บริษัท ซาฮูอิสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ได้รับหนังสือแจ้งจากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นลูกหนี้รายหลักของกองทรัสต์ โดยขอให้ขยายระยะเวลาการรับชำระค่าเช่างวดของเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 จากกำหนดการรับชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดไปอีกหกเดือน สืบเนื่องจากวิกฤติการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ประมาณต้นปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานกิจการของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นอย่างมาก

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือฉบับที่สองจากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยขอให้กองทรัสต์งดเว้นการรับชำระค่าเช่างวดเดือนเมษายนและเดือนพฤษภาคม 2563 จากเดิมที่เป็นการขอขยายระยะเวลาการรับชำระค่าเช่าจากกำหนดการรับชำระค่าเช่าเดิมไปอีกหกเดือนตามหนังสือแจ้งฉบับแรกซึ่งลงวันที่ 10 เมษายน 2563 เนื่องจากผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตและผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี ได้มีคำสั่งให้ธุรกิจโรงแรมทำการปิดโรงแรมและงดการให้บริการแก่นักท่องเที่ยวในวันที่ 4 เมษายน 2563 และวันที่ 8 เมษายน 2563 ตามลำดับ โดยปิดทำการอย่างไม่มีกำหนดสำหรับจังหวัดภูเก็ต และจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 สำหรับจังหวัดเพชรบุรี

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาอนุมัติการขยายระยะเวลารับชำระค่าเช่าให้กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับค่าเช่าในเดือนกุมภาพันธ์ เดือนมีนาคม เดือนมิถุนายนและเดือนกรกฎาคม 2563 จากกำหนดการรับชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดไปอีกหกเดือน สำหรับการงดเว้นการรับชำระค่าเช่างวดเดือนเมษายนและเดือนพฤษภาคม 2563 นั้นจะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ก่อน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การงดเว้นค่าเช่ายังไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือเพิ่มเติมจากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยขอให้ขยายระยะเวลาการรับชำระค่าเช่าของเดือนสิงหาคมถึงเดือนธันวาคม 2563 จากกำหนดการรับชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดออกไปอีกหกเดือน และขอให้งดเว้นการรับชำระค่าเช่าเดือนมิถุนายน 2563 สืบเนื่องจากบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินซึ่งเป็นไปตามมาตรการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ของรัฐบาล

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์กำลังอยู่ในระหว่างการพิจารณารายละเอียดในการขอขยายระยะเวลาการรับชำระและการงดเว้นการรับชำระค่าเช่าดังกล่าว

8.2 รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

		หน่วย : พันบาท		
บัญชี/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	2563	2562	นโยบาย การกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า				
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อยของ ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	315,216	314,355	ค่าเช่าตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์				
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,597	11,556	ดูหมายเหตุข้อ 12
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน				
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรีดีและ ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ของกองทรัสต์	10,842	11,556	ดูหมายเหตุข้อ 12

9. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
แห่งหนึ่งซึ่งสรุปได้ดังนี้

		หน่วย : พันบาท		
วันที่ทำสัญญา เงินกู้ยืม	วันที่ครบ กำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2563	2562
16 ธันวาคม 2559	เดือนธันวาคม 2564	MLR - 1.85	450,000	450,000
21 ธันวาคม 2561	เดือนธันวาคม 2566	MLR - 1.60	530,000	530,000
			980,000	980,000
หัก ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้ยืมรอกการค้ำประกัน			(818)	(1,514)
			979,182	978,486
หัก ส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			(449,182)	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			530,000	978,486

สัญญาเงินกู้ยืมข้างต้นมีกำหนดการชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งหมด
ในเดือนธันวาคม 2564 และธันวาคม 2566 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จดจำนองเป็น
หลักประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระในเดือน ธันวาคม 2564 เป็นส่วนของเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีด้วยจำนวนเงินที่หักค่าธรรมเนียม สัญญาเงินกู้ยืมรอการตัดบัญชีแล้วจำนวน 449.18 ล้านบาท (2562: ไม่มี)

นอกจากนี้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงสัดส่วน สินเชื่อต่อหลักประกัน (Loan to Value) และการดำรงสัดส่วนเงินกู้ยืมต่อกำไรจากการดำเนินงานก่อน ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Funded Debt to EBITDA) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กองทรัสต์สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญา

10. กำไรสะสม

รายการเปลี่ยนแปลงในกำไรสะสมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	2563	2562
กำไรสะสมต้นปี	162,415	246,660
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างปี	148,234	119,890
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ระหว่างปี	(31,562)	(204,135)
กำไรสะสมปลายปี	279,087	162,415

11. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)	รวม (พันบาท)
25 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.1131	31,562
		0.1131	31,562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย (บาท)	รวม (พันบาท)
26 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	0.3446	96,165
10 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	0.1665	46,464
11 พฤศจิกายน 2562	1 เมษายน 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	0.2204	61,506
		0.7315	204,135

12. ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ดังนี้

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

13. ข้อมูลการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนคือ เงินลงทุนในหลักทรัพย์เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 30.14 ล้านบาทและ 70.07 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.91 และร้อยละ 2.13 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี ตามลำดับ

14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว โดยรายได้หลักของกองทรัสต์คือรายได้ค่าเช่าที่มีการรับรู้ตลอดช่วงเวลา

กองทรัสต์มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด

15. สัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานในฐานะผู้ให้เช่า กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสัญญาเช่าดังกล่าวตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาดังต่อไปนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2563	2562
<u>รับชำระภายใน</u>		
ภายใน 1 ปี	465	289
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,660	1,606
เกินกว่า 5 ปี	873	1,223

16. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในแนบปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากสถาบันการเงิน ลูกหนี้จากการให้เช่า และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมการให้สินเชื่อของกองทรัสต์มีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้ารายหลักเพียงรายเดียว คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทดังกล่าวมีความสามารถในการชำระหนี้ ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ

จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

ยอดคงเหลือของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย สรุปได้ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ปรับขึ้นลง		
	(พันบาท)	ตามราคาตลาด (พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	30,001	36,696	66,697	0.10 และ 0.13
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	-	979,182	979,182	MLR ลบอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ปรับขึ้นลง		
	(พันบาท)	ตามราคาตลาด (พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	10,126	10,126	0.10 และ 0.38
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	-	978,486	978,486	MLR ลบอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กองทรัสต์ใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 0.50 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้จัดการกองทรัสต์ และแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น / ต่ำลงร้อยละ 0.50 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกองทรัสต์จะทำให้กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จะเพิ่มขึ้น / ลดลงจำนวน 4.90 ล้านบาท (2562: เพิ่มขึ้น / ลดลง 4.89 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนคือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

กองทรัสต์พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ คงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์ ทางการเงิน	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)		ลำดับชั้น มูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมิน มูลค่า และข้อมูลที่ใช้ใน การวัดมูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกต ได้ที่มีนัยสำคัญ
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562			
เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	3,874.00	3,978.08	ระดับ 3	ประมาณการกระแส เงินสดคิดลด โดยใช้วิธี รายได้ ซึ่งประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ	ประมาณการ กระแสเงินสด และอัตราคิดลด
เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	-	30.02	ระดับ 2	อัตราผลตอบแทนของ ตราสารหนี้ ที่เผยแพร่ ในสมาคมตลาดตราสาร หนี้ไทย ณ วันทำการวัน สุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง

18. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (4) การจ่ายเงินปันผลตามข้อ (1) ต้องไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัพย์สินระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไปจ่ายพร้อมกับประโยชน์ตอบแทนงวดสิ้นปีบัญชี

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564



บริษัท ชาร์นอิสสระ รีท แมนagemen จำกัด
ที่อยู่ : 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
ติดต่อ 02-308-2022 หรือ WWW.CIREIT.COM