



## 1.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| QR Code สำหรับดาวน์โหลดรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็ม                       |   |   |
|---|---|---|
|  |  |  |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก   | ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1  | ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2  |

### ราคาประเมินทรัพย์สิน

| ทรัพย์สินที่ลงทุน                    | ราคาประเมินตามวิธีหลัก<br>(ล้านบาท) | ผู้ประเมิน   |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก            | 2,305                               | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด        |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 | 1,012                               | บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด        |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | 390                                 | บริษัท เอ็ดมันด์ ใต้ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด |

## 1.3 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

| รายชื่อ  | จำนวนหน่วย | %หน่วย |
|--|------------|--------|
| 1. สำนักงานประกันสังคม                           | 63,129,815 | 22.62  |
| 2. บริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด             | 54,390,157 | 19.49  |
| 3. บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)        | 12,400,000 | 4.44   |
| 4. บริษัท พรีเมียร์ เนท์เวอร์ค โฮลดิ้งส์ จำกัด   | 7,000,000  | 2.51   |
| 5. บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) | 5,978,300  | 2.14   |

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| ซื้อจำกัดหุ้นต่างด้าว          | 49%   |
| การถือครองหุ้นต่างด้าวปัจจุบัน | 0.40% |

หมายเหตุ : ข้อมูลทะเบียนผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

## 1.4 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อ (1) การซ่อมแซมและบำรุงรักษา (2) การชำระหนี้เงินกู้ยืม โดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ โดยในปี 2568 มีการจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 100 ล้านบาท และ สำหรับปี 2569 คาดการณ์จ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมประมาณ 112 ล้านบาท และหุ้นกู้ 574.7 ล้านบาท โดยประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยกองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง ดังนี้

| ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง                                 | 2562   | 2563 | 2564 | 2565 | 2566   | 2567   | 2568   | ตั้งแต่จัดตั้ง |
|--|--------|------|------|------|--------|--------|--------|----------------|
| เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย)<br>ไม่รวมการประกันรายได้     | 0.5000 | -    | -    | -    | 0.3584 | 0.5342 | 0.4404 | 3.3369         |
| เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อปี (บาท/หน่วย)<br>จากส่วนของการประกันรายได้ | -      | -    | -    | -    | -      | -      | -      | -              |
| เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)  | -      | -    | -    | -    | -      | -      | -      | 0.2117         |

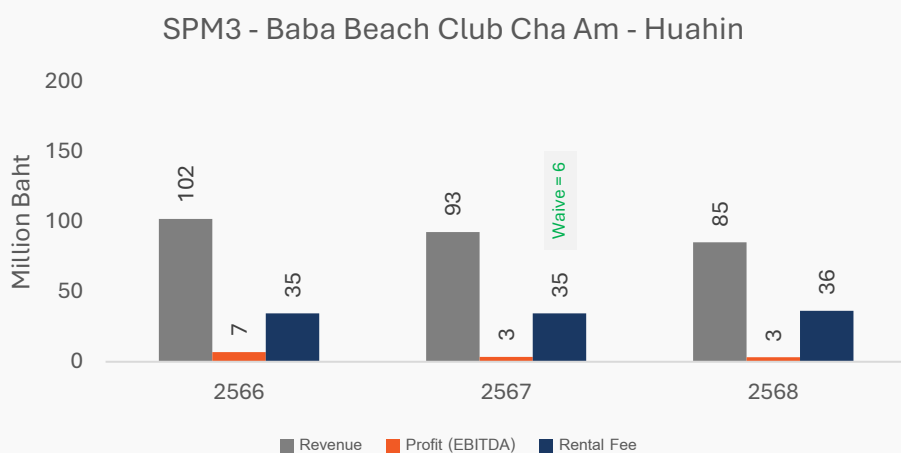
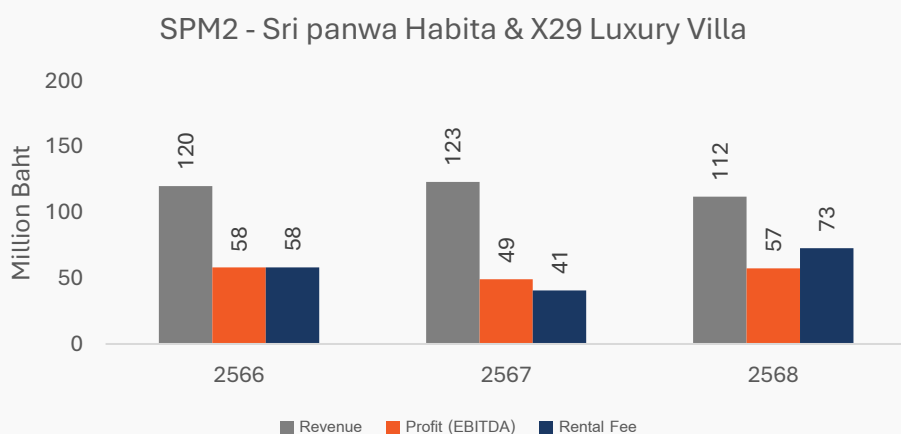
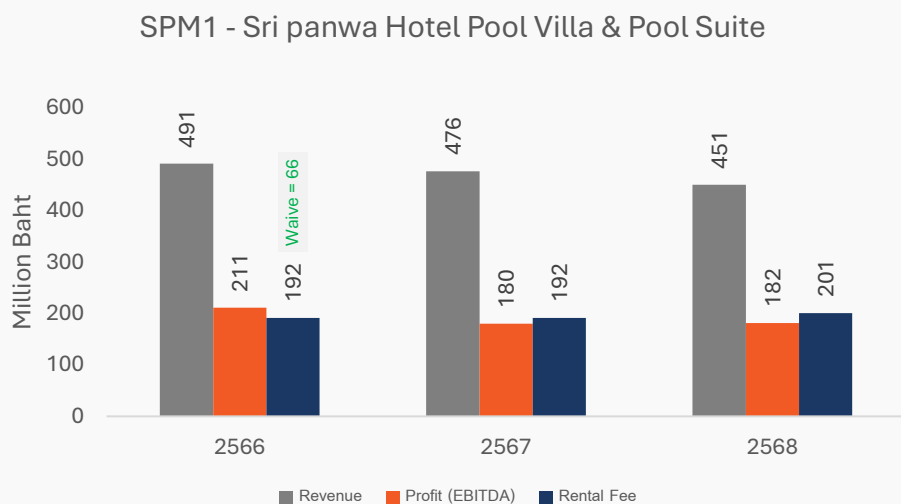
### ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานประจำปี 2568

| รอบผลการดำเนินงาน ปี 2568     | วันที่จ่าย       | มูลค่ารวม (บาท)       | ประโยชน์ตอบแทน (บาท/หน่วย) |
|-------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม 2568   | 10 มิถุนายน 2568 | 20,008,888.80         | 0.0717                     |
| 1 เมษายน ถึง 30 มิถุนายน 2568 | 10 กันยายน 2568  | 15,013,643.20         | 0.0538                     |
| 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน 2568 | 9 ธันวาคม 2568   | 16,604,308.00         | 0.0595                     |
| 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2568  | 26 มีนาคม 2569   | 71,272,945.60         | 0.2554                     |
| <b>รวม</b>                    |                  | <b>122,899,785.60</b> | <b>0.4404</b>              |

สำหรับรายละเอียดนโยบาย และการจ่ายประโยชน์ตอบแทน สามารถอ่านได้ที่ ส่วนที่ 3 ข้อ 7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

## 1.5 รายละเอียดผู้เช่าที่เข้าทำสัญญาเช่า และสัดส่วนรายได้

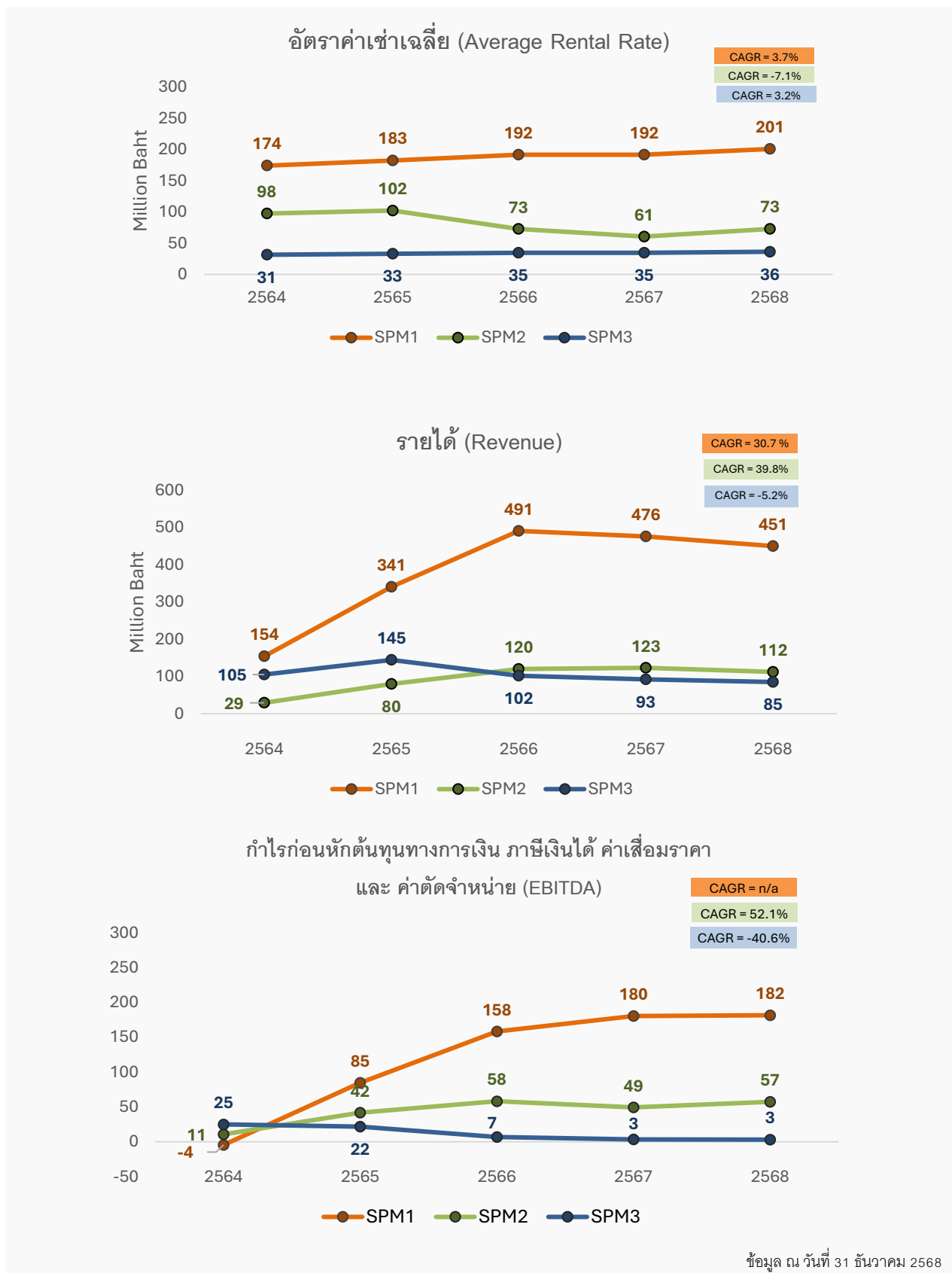
ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัดส่วนรายได้และกำไร(EBITDA)ของผู้เช่า และสัดส่วนค่าเช่าที่ชำระตามสัญญาเช่า แยกตามทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม (SPM2 และ SPM3) ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

## 1.6 ผลการดำเนินงาน

### 1.6.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก



## 1.6.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

| ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ (ล้านบาท)                       | 2568     | 2567     | 2566     |
|--|----------|----------|----------|
| รายได้จากค่าเช่า (Revenue)                               | 293.69   | 258.11   | 269.63   |
| รายได้อื่นๆ (Other Income)                               | 17.48    | 34.50    | 19.13    |
| รายได้รวม (Total Revenue)                                | 311.18   | 292.61   | 288.76   |
| EBITDA   | 281.65   | 234.38   | 141.71   |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ (Net Profit)                        | 230.51   | 177.64   | 85.08    |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน             | 236.51   | 73.64    | 75.08    |
| อัตรากำไรต่อหน่วย EPU (THB)                              | 0.8475   | 0.2639   | 0.2690   |
| เงินปันผลต่อหน่วย DPU (THB)                              | 0.4404   | 0.5342   | 0.3584   |
| ส่วนลดของทุน (Capital Reduction)                         | -        | -        | -        |
| หนี้สิน/สินทรัพย์รวม (D/NAV) (เท่า)                      | 0.1955   | 0.23     | 0.25     |
| ดอกเบี้ย (Interest Cost) (%)                             | 16.44    | 19.39    | 19.61    |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน (Operating Cashflow) | 284.21   | 274.48   | 282.65   |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน (Investing Cashflow)          |          | -        | -        |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (Financing Cashflow)      | (262.81) | (285.44) | (202.63) |
| กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)                         | 21.40    | (10.97)  | 80.01    |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)                   | 3,553.70 | 3,428.82 | 3,494.26 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV/UNIT)                        | 12.7343  | 12.2868  | 12.5213  |
| ราคา/สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (P/NAV) (เท่า)               | 0.42     | 0.44     | 0.39     |
| Dividend Yield (%) @ PAR 11.1004                         | 3.97%    | 4.81%    | 3.23%    |
| มูลค่าตลาด (Market Cap)                                  | 1,389.74 | 1,506.95 | 1,367.41 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (Closing Price) (บาท/หน่วย)        | 4.98     | 5.40     | 4.90     |

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ในปี 2568 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 230.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 52.87 ล้านบาท คิดเป็น 29.76% ในขณะที่การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 236.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 162.87 ล้านบาท คิดเป็น 221.17% กองทรัสต์มีทรัพย์สินสุทธิจำนวน 3,553.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 124.88 ล้านบาท คิดเป็น 3.64% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.7343 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 0.4475 บาท ต่อหน่วยทรัสต์

## 1.7 ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชี

[ ☒ ] ไม่มีเงื่อนไข [ ☐ ] อื่นๆ .....

## 1.8 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ SRIPANWA มีเงินกู้ยืมจำนวนรวม 684.95 ล้านบาทตามงบการเงิน โดยคิดเป็น 16.12% ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันประเภทไม่ด้อยสิทธิจำนวนวงเงินคงเหลือ 574.70 ล้านบาท ครอบคลุมได้ก่อนในเดือนสิงหาคม 2569 และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนวงเงินคงเหลือ 112 ล้านบาท กองทรัสต์ SRIPANWA ได้จดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM2 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,012 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับการออกหุ้นกู้ และจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โครงการ SPM 1 ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,305 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

## 1.9 ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์              |   |                    |                |
|--|---|--------------------|----------------|
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด                       | อัตราที่เรียกเก็บ                                   | จำนวนเงิน<br>(บาท) | % ของกำไรสุทธิ |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์<br>(ค่าธรรมเนียมคงที่)  | ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน<br>รวมของกองทรัสต์ | 13,312,966         | 4.91%          |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์<br>(ค่าธรรมเนียมแปรผัน) | ไม่ได้เรียกเก็บ                                     | -                  |                |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์                                     | ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สิน<br>รวมของกองทรัสต์ | 13,312,966         | 4.91%          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                 | ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์<br>กำหนด                | 1,046,292          | 0.45%          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                    | ตามที่จ่ายจริง                                      | 1,019,166          | 0.44%          |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ  | ตามที่จ่ายจริง                                      | 4,833,043          | 2.10%          |
| หมายเหตุ : 1. กำไรสุทธิเท่ากับ 236,508,550 บาท         |   |                    |                |

## 1.10 สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 “ปัจจัยความเสี่ยง” ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

- 1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ SRIPANWA หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA
  - 1.1) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
  - 1.2) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- 2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน
  - 2.1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า
  - 2.2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
  - 2.3) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

- 3) ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์ SRIPANWA หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3.1) ความเสี่ยงทางการเมือง
  - 3.2) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
  - 3.3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และการก่อวินาศกรรม
  - 3.4) ความเสี่ยงจากภัยสงคราม

#### 1.11 ข้อมูลติดต่อ

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

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



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา**  
**Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)**  
**ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทรัสต์**

**1. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)            | Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust |
| ชื่อย่อ                           | SRIPANWA   |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) | บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด             |
| ทรัสต์ (Trustee)                  | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด      |
| ทุนชำระแล้ว                       | 3,097,722,025.60 บาท                               |
| ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก              | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด                  |
| ผู้สอบบัญชี                       | บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด      |
| วันที่จัดตั้งกองทรัสต์            | 6 ธันวาคม 2559                                     |
| อายุกองทรัสต์                     | กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์   |

**2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์**

**2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานและการจัดหาผลประโยชน์**

กองทรัสต์ SRIPANWA จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดโดย มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

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

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

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์ เพื่อประกอบธุรกิจอื่น และจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

## 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

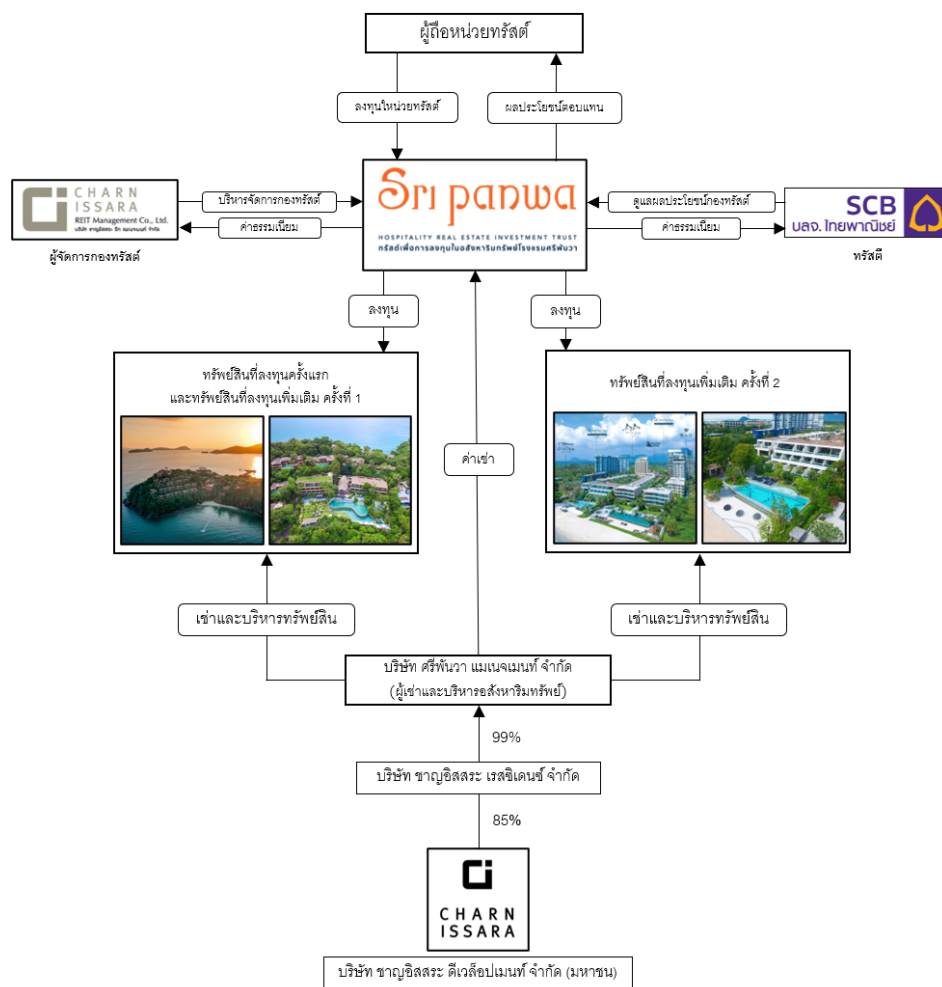
กองทรัสต์ได้มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับบุคคลที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามในรอบปี 2568 ที่ผ่านมา กองทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- วันที่ 28 มีนาคม 2568 เกิดเหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย ขนาด 8.2 แมกนิจูด จากระอยเลื่อนสะกาย ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมา โดยมีจุดศูนย์กลางอยู่บริเวณเมืองมณฑลเยลลี่ ลีกลงไปได้ดินประมาณ 10 กิโลเมตร แรงสั่นสะเทือนจากแผ่นดินไหวสามารถรับรู้ได้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย โดยเฉพาะทางภาคเหนือ และกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้จากการตรวจสอบพบว่าโรงแรมศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต และโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวดังกล่าวแต่อย่างใด และการดำเนินงานของโรงแรมยังคงเป็นไปตามปกติ
- เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในปัจจุบัน) (“กองทรัสต์ SRIPANWA”) กับบริษัทศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ซึ่งจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 ดังนั้นเพื่อให้มีระยะเวลาเพียงพอในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าและทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จึงได้เริ่มดำเนินการเจรจาต่อสัญญาเช่า SPM1 กับบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด และดำเนินการจัดประมูลเพื่อสรรหาผู้เช่าทรัพย์สิน SPM1 เพื่อเปรียบเทียบข้อเสนอที่ดีที่สุดกับผู้เช่ารายเดิม โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด เป็นที่ปรึกษาด้านการประมูล (Bidding Consultant) เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินในครั้งนี้โดยกำหนดวันเปิดลงทะเบียนผู้สนใจเข้าร่วมประมูลระหว่างวันที่ 6 - 21 ตุลาคม 2568 กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และรับข้อสอบถามระหว่างวันที่ 7 ตุลาคม - 20 พฤศจิกายน 2568 และกำหนดวันปิดรับซองประมูลในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 เวลา 16.00 น. ณ อาคารสำนักงานใหญ่ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ทรัสต์ของกองทรัสต์ ผลปรากฏว่า ไม่มีผู้ใดสนใจเข้าร่วมประมูล อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวยังไม่เป็นการตัดสิทธิ์กองทรัสต์ในการกลับไปเจรจากับผู้เช่ารายเดิมในระหว่างที่สัญญาเช่าฉบับปัจจุบันยังคงมีผลบังคับใช้



วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 กองทรัสต์ SRIPANWA ได้รับการเสนอชื่อเข้าชิงรางวัล Best REIT Performance Awards ในกลุ่มรางวัล Business Excellence พร้อมคว้ารางวัลแห่งเกียรติยศ "Outstanding REIT Performance Awards" จากงาน SET Awards 2025 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตอกย้ำถึงความโดดเด่นและผลการดำเนินงานที่ยอดเยียมของกองทรัสต์ในตลาดทุน

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ภาพแสดง โครงสร้างการบริหารจัดการ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (SCBAM) ในฐานะทรัสต์ มีผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัท ซาเอมิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (CIRM) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญากับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) เป็นผู้เช่าหลัก บริหาร และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

ทั้งนี้การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตาม เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์

2.3.1 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้เช่าหลัก หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 สำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น  
ประมาณร้อยละ 22.62

แม้ว่า บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหน่วยรายใหญ่ และมีบริษัทในเครือ คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษามลประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 2.4.1 สรุปรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

| มูลค่าทรัพย์สิน<br>Total Asset Value(บาท) | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ<br>Net Asset Value(บาท) | มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อ<br>หน่วย NAV/Unit (บาท) | มูลค่าหน่วยทรัสต์ <sup>3)</sup><br>(ราคาตลาด) (บาท) |
|---|--|---|---|
| 4,248,465,088                             | 3,553,701,303                                | 12.7343   | 1,389,738,720                                       |

หมายเหตุ 3) คำนวณจากราคาตลาดปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 4.98 บาทต่อหน่วยทรัสต์

#### 2.4.1.1 ภาพรวมรายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

| ประเภท<br>ทรัพย์สิน                                 | ลักษณะการลงทุน   | พื้นที่<br>โดยประมาณ<br>(ไร่) | จำนวน<br>ยูนิต<br>(หลัง/<br>ห้อง) | มูลค่า<br>ทรัพย์สิน<br>ราคาประเมิน<br>ประจำปี 2568 | มูลค่าที่<br>กองทรัสต์<br>เข้าลงทุน |
|---|--|-------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนครั้งแรก<br>(SPM1)             | รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรวจ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 จากกองทุนรวม SPWPF       | 21-2-55                       | 45<br>(38 หลัง<br>และ 7<br>ห้อง)  | 2,305 ล้านบาท                                      | 1,982<br>ล้านบาท                    |
| ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนเพิ่มเติม<br>ครั้งที่ 1 (SPM2) | รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรวจ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า X29   | 6-0-50.6                      | 35<br>(1 หลัง<br>และ 30<br>ห้อง)  | 1,012 ล้านบาท                                      | 1,297 ล้าน<br>บาท                   |
| ทรัพย์สินที่<br>ลงทุนเพิ่มเติม<br>ครั้งที่ 2 (SPM3) | รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภค เพอร์มิเตอร์ ทรัพย์สินติดตึกรังตรวจ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรม บ า บ ปี ช ค ลั บ ชะ อ่า - ห้วยหิน | 2-2-32                        | 18                                | 390 ล้านบาท  | 530 ล้านบาท                         |

หมายเหตุ : ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 และ 1 มิถุนายน 2568 ตามลำดับ และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ประเมินมูลค่าโดยบริษัท เอ็ดมันด์ไดแอนด์ คอมนานี (ประเทศไทย) จำกัด ใช้วิธี Income Approach ในวันที่ 1 สิงหาคม 2568

## 2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

### 2.4.2.1 ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากกองทุนรวม SPWPF ซึ่งประกอบด้วย ธุรกิจโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในที่ดิน อสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินการภายใต้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงแรมระดับหรูพร้อมอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังตรง และอุปกรณ์ต่าง ๆ 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 ฉบับ ได้แก่ ใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา และใบอนุญาตในชื่อโรงแรมศรีพันวา บูทีค รีสอร์ท แอนด์ สปา

#### 1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ที่รับโอนจากกองทุนรวม SPWPF (SPM1)

| ประเภทการดำเนินธุรกิจ  | รูปแบบการให้บริการ                              | จำนวนยูนิตรวม<br>(ยูนิต) | จำนวนห้องพักรวม<br>(ห้อง) |
|------------------------|---|--------------------------|---------------------------|
| โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 | ให้เช่าบ้านพักแบบวิลล่า<br>ในลักษณะเช่าทั้งหลัง | 38                       | 53                        |
|                        | ให้เช่าห้องพักโรงแรม<br>ในลักษณะเป็นห้องพัก     | 7                        | 7                         |
| รวม                    |   | 45                       | 60                        |

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ SRIPANWA รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว และโอนที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ อาทิ อาคารซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องประชุมสัมมนา สปา ห้องอาหาร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ศูนย์ออกกำลังกาย เป็นต้น จากกองทุนรวม SPWPF ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ภาระผูกพันตามสัญญาเช่ากับ SPM เพื่อประกอบธุรกิจตามปกติ

#### 1.1) รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

- 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 | ระวางภูเก็ตหมายเลข | เนื้อที่ โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|-----------------|-----------|--------------------|---|
| 1        | 321             | 2         | 4624I              | 10-3-64.7                               |
| 2        | 350             | 4         | 4624I              | 1-3-97.1                                |

| ลำดับที่   | น.ส. 3 ก.เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางฎีก์หมายเลข | เนื้อที่ โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|------------|-----------------|-----------|------------------|--------------------------------------|
| 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 2568

● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเป็น อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารส่วนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า จำนวน 38 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Family Suite และ Luxury Villa โดยขนาดของพื้นที่ใช้สอยมีตั้งแต่ประมาณ 177 ถึง 394 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 10,543 ตารางเมตร
- (2) อาคารต้อนรับและห้องอาหาร (Baba Reception) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,245.65 ตารางเมตร
- (3) อาคารสปา จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,109.70 ตารางเมตร
- (4) อาคาร Pool Club และห้องพักโรงแรม (จำนวน 7 ห้อง) จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,749.85 ตารางเมตร
- (5) อาคารบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 327.43 ตารางเมตร
- (6) อาคารส่วนซ่อมบำรุง (M&E) และบ้านพักคนงาน จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,129.90 ตารางเมตร
- (7) อาคารฟิตเนสและสนามเทนนิส จำนวน 1 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 1,940.40 ตารางเมตร

- สังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สิน

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

- รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม

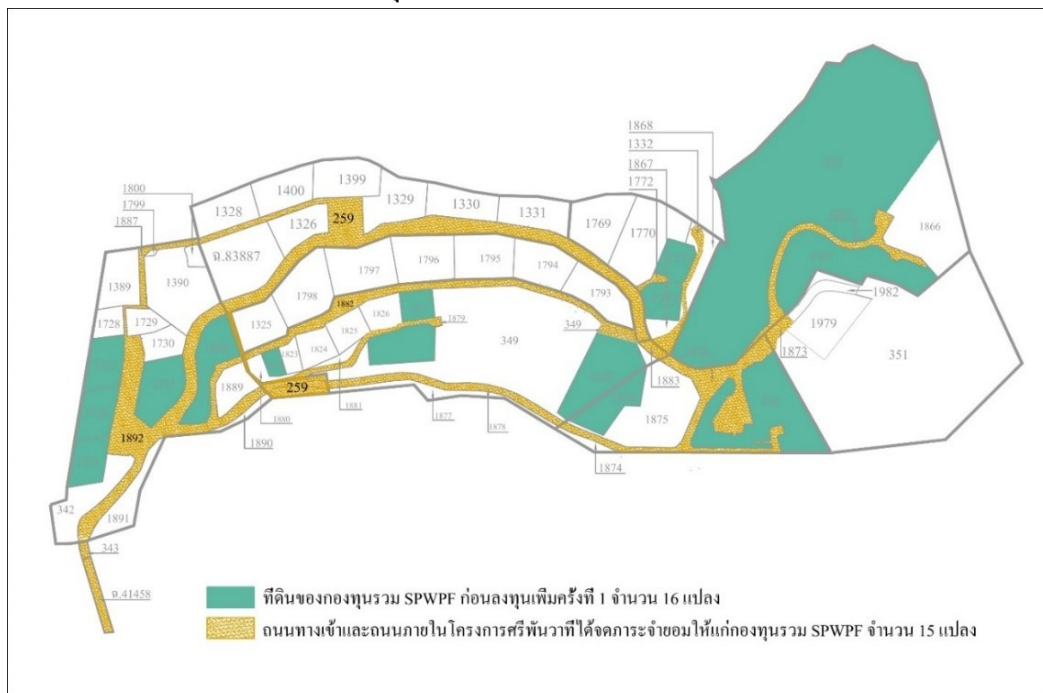
ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชัย อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมี พื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและ น.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมี รายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข                   | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|----------------------|-----------|--------------------------------|--|
| 1.       | 41458                | 32/71     | 6 ต. 2 อ. 4/<br>4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                               |
|          |                      |           | <b>รวม</b>                     | 0-0-98.2                               |
| ลำดับที่ | น.ส. 3 ก.<br>เลขที่  | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข             | เนื้อที่โดยประมาณ<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) |
| 2.       | 259                  | 1         | 4624I                          | 2-3-75                                 |
| 3.       | 343                  | 5         | 4624I                          | 0-0-32                                 |
| 4.       | 351 (บางส่วน)        | 46        | 4624I                          | 0-2-73.2                               |
| 5.       | 1332                 | 10        | 4624I                          | 0-1-12.1                               |
| 6.       | 1772                 | 15        | 4624I                          | 0-0-26                                 |
| 7.       | 1865                 | 29        | 4624I                          | 0-2-73.2                               |
| 8.       | 1873                 | 21        | 4624I                          | 0-0-52.3                               |
| 9.       | 1876                 | 24        | 4624I                          | 1-3-53.8                               |
| 10.      | 1878                 | 37        | 4624I                          | 0-2-18.7                               |
| 11.      | 1879                 | 38        | 4624I                          | 0-1-13.4                               |
| 12.      | 1882                 | 41        | 4624I                          | 0-3-73.7                               |
| 13.      | 1883                 | 42        | 4624I                          | 0-0-41.6                               |
| 14.      | 1887                 | 53        | 4624I                          | 0-0-76.9                               |
| 15.      | 1892                 | 58        | 4624I                          | 2-1-67                                 |
|          |                      |           | <b>รวม</b>                     | 11-0-88.9                              |
|          |                      |           | <b>รวมทั้งหมด</b>              | 11-1-87.1                              |

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2568



## 2.) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

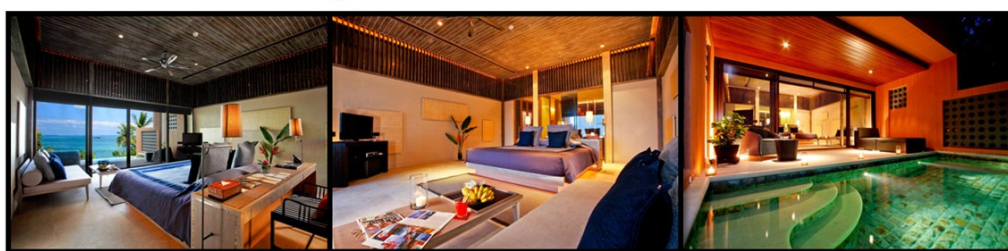


ภาพแสดง รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ SRIPANWA และรับโอนจากกองทุนรวม SPWPF

### บ้านพักแบบวิลล่า



### พูลสวีท ผังตะวันออก (Pool Suite East)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)



### สถานที่ตั้งทรัพย์สิน

ตั้งอยู่เลขที่ 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 ระบบสุขาภิบาล และบำบัดน้ำเสีย และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันในโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 มีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่อาคารต้อนรับและห้องอาหาร และอาคาร Pool Club จำนวนอาคารละ 1 ชุด

#### 2.4.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

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

##### 1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

| ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)   |   |
|---|---|
| 1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2   | 2. บ้านพักแบบวิลล่า X29   |
| (1) ที่ดิน<br>(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง<br>2.1. อาคารเดอะฮาบิเต อาคารถือ<br>2.2. อาคารเดอะฮาบิเต อาคารบี<br>2.3. สระว่ายน้ำ<br>(3) สิ่งอำนวยความสะดวก | (1) ที่ดิน<br>(2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง<br>Luxury Villa 1 อาคาร 5 ห้องนอน<br>(3) สิ่งอำนวยความสะดวก |

| ประเภทการดำเนินธุรกิจ     | รูปแบบการให้บริการ                  | จำนวนอาคาร (หลัง) | จำนวนห้องพักรวม (ห้องพัก) |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| 1. โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 | ให้เช่าห้องพักในลักษณะห้องพักโรงแรม | 2                 | 30                        |
| 2. บ้านพักแบบวิลล่า X29   | ให้เช่าบ้านพักในลักษณะเช่าทั้งหลัง  | 1                 | 5                         |
| รวม                       |                                     | 3                 | 35                        |

ที่มา : กองทรัสต์ SRIPANWA ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1.1.) รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนการจำยอม ให้แก่ที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ CIR มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินและน.ส. 3 ก. จำนวนรวม 15 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข                   | เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|------------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1.       | 41458            | 32/71     | 6 ต. 2 ข. 4/<br>4624 I 3462-00 | 0-0-98.2                            |
| รวม      |                  |           |                                | 0-0-98.2                            |

| ลำดับที่   | น.ส. 3 ก.เลขที่  | เลขที่ดิน | ระวางภูเก็ตหมายเลข | เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|------------|------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|
| 2.         | 259              | 1         | 4624I              | 2-3-75                              |
| 3.         | 343              | 5         | 4624I              | 0-0-32                              |
| 4.         | 351<br>(บางส่วน) | 46        | 4624I              | 0-2-73.2                            |
| 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        |                  |           |                    | 11-0-88.9                           |
| รวมทั้งหมด |                  |           |                    | 11-1-87.1                           |







ภาพแสดง ทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) The Habita และภายในห้องพักรูปแบบ Penthouse



ภาพแสดง ทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2) บ้านพักตากอากาศ X29 Pool Villa และภายในห้องพัก

#### ที่ตั้งของทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (SPM2)

ที่ตั้งของทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ตั้งอยู่ในส่วนพื้นที่ว่างเดิมของโครงการศรีพันวา ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกับที่ตั้งของทรรศสินที่ลงทุนครั้งแรก

#### ระบบสาธารณูปโภค

ทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 มีระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานโรงแรมระดับสากล โดยระบบสาธารณูปโภคหลัก ประกอบด้วยระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้าและไฟฟ้าสำรอง ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ระบบประปา ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย ระบบโทรทัศน และระบบลิฟต์ (ปัจจุบันมีลิฟต์โดยสารทั้งหมด 2 ชุด ติดตั้งที่เดอะฮาบิตะ อาคารเอ และ อาคารบี)

#### รูปแบบการบริหารงาน

เดิมทรรศสินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ซึ่ง SPM เป็นบริษัทย่อยของ CIR โดย CIR ถือหุ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 99.99 ของจำนวน

หุ้นที่ออกทั้งหมดของ SPM ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวม SPWPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ SRIPANWA แล้วทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 บริหารงานโดย SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

#### 2.4.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

รายการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 โครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ทะอำ-หัวหิน และได้้นำออกให้เช่าแก่ SPM ครั้งแรก เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 รายละเอียดดังต่อไปนี้

##### 1.) สรุปทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)

###### 1.1) ที่ดิน Baba Beach Club ทะอำ-หัวหิน

กรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ทะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ บริษัท 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<br>(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<br>(1/1000) | ชะอำ | ชะอำ  | เพชรบุรี | 0-3-60                     |
| รวมทั้งหมด |                  |           |           |                            |      |       |          | 2-2-32                     |

###### 1.2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ทะอำ-หัวหินซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ IUD มีกรรมสิทธิ์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งตริ้งตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบคุมของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ IUD และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลีบีชคลับ ทะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหาวา จำนวน 16 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร
- อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทระดับหรูหาวา จำนวน 2 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลหัวหินได้จากทุกห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร
- อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร
- อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร
- ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร

- vi. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระ ว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร

1.3) สंहามทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมบับ่า บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน

กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้ร่วมกันดำเนินการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561

1.1.) รายละเอียดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอม ให้แก่ที่ดินที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

ที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต เป็นที่ดินที่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (IUD) มีกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 4 ไร่ 5 งาน 38 ตารางวา ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน รวม 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | เลขที่ดิน | ระวางหมายเลข      | เนื้อที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา) |
|----------|------------------|-----------|-------------------|-------------------------------------|
| 1        | 76326            | 137       | 4934 I 0410-15,14 | 3 - 1 - 9                           |
| 2        | 21573            | 55        | 4934 I 0410-16,15 | 1 - 3 - 89                          |
| 3        | 59621            | 95        | 4934 I 0410-16    | 0 - 0 - 40                          |
| รวม      |                  |           |                   | 4 - 5 - 38                          |

2.) รายละเอียดเพิ่มเติมของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3)



ภาพแสดง ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (SPM3) โครงการ Baba Beach Club ชะอำ-หัวหิน

2.4.3 การลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

- ไม่มี -



#### 2.4.4 กรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้ในสัดส่วนร้อยละ 99

- ไม่มี -

#### 2.4.5 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

#### 2.4.6 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

- ไม่มี -

### 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 2.5.1 ลักษณะการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ได้ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่า

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) มีระยะเวลาเช่า 15 ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 (วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า) ทั้งนี้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปได้อีก โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาเช่าในช่วงที่สอง”) ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญาสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 1 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15ปี) ทั้งนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ของการของโรงแรมศรีพันวา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

##### 2.5.1.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวม SPWPF เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA สัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม SPWPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนคู่สัญญาจากกองทุนรวม SPWPF

เป็นกองทรัสต์ SRIPANWA ตามรายละเอียดสรุปสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ระหว่างกองทุนรวม SPWPF และ SPM ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556)

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

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



รายละเอียดสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1), ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สามารถดูได้ที่ ส่วนที่ 2 หัวข้อ 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์

### 2.5.1.2 รายละเอียดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2556 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2556 ถึง 31 กรกฎาคม 2571 ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่ สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 (โดยระยะเวลาในแต่ละปี เริ่มนับจากวันที่ 1 สิงหาคม และสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กรกฎาคม) มีดังนี้

| SPM1 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| ค่าเช่า  | ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)                          |
| ปีที่ 1-5  | (1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2561)  | 151,000,000                                      |
| ปีที่ 6-8  | (1 ส.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2564)  | 166,100,000                                      |
| ปีที่ 9-11   | (1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2567)  | 182,710,000                                      |
| ปีที่ 12-14  | (1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2570)  | 200,981,000                                      |
| ปีที่ 15   | (1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571)  | 221,981,100                                      |
| กรณีใช้สิทธิต่อสัญญา<br>ไปอีก 15 ปี  | (1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2586)  | ค่าเช่าคงที่รายปี<br>เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี |

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี ดังนี้

| เดือน                      | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. | รวม  |
|----------------------------|------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี | 11%  | 11%  | 6%    | 10%   | 3%   | 6%    | 4%   | 6%   | 4%   | 11%  | 9%   | 19%  | 100% |

#### 2) ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2567) นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จนครบระยะเวลาของสัญญาเช่า (ปีที่ 15 นับจากวันที่ลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก หรือ วันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

### 2.5.1.3 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

#### 1) รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (SPM2)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับสัญญาเช่าฉบับใหม่ ลงวันที่ 1 มิถุนายน 2557 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 ภายหลังจากการที่กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินกับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ก่อนกำหนด และได้เข้าทำสัญญาเช่า SPM2 ฉบับใหม่ ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่รายปี สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) สำหรับระยะเวลาเช่า (ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3) และ ค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 5) (กรณีที่มีการต่อสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

| SPM2 - ค่าเช่าคงที่รายปี ของระยะเวลาเช่าในช่วงแรก ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า |                                 |                         |
|--|---------------------------------|-------------------------|
| ค่าเช่า  | ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) |
| ปีที่ 1 (2567)   | 1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2568   | 70,000,000              |
| ปีที่ 2 (2568)   | 1 มิ.ย. 2568 ถึง 31 พ.ค. 2569   | 75,000,000              |
| ปีที่ 3 (2569)   | 1 มิ.ย. 2569 ถึง 31 พ.ค. 2570   | 80,000,000              |
| ปีที่ 4 (2570)   | 1 มิ.ย. 2570 ถึง 31 พ.ค. 2571   | 85,000,000              |
| ปีที่ 5 (2571)   | 1 มิ.ย. 2571 ถึง 31 พ.ค. 2572   | 90,000,000              |

## 2) ค่าเช่าแปรผัน

ชำระในอัตราร้อยละ 80 โดยชำระทุกเดือน โดยมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตรการคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่อสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแต่ปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า

### 2.5.1.4 รายละเอียดค่าเช่า สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

รายละเอียดค่าเช่าซึ่งผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2567 ระยะเวลาเริ่มต้น 1 สิงหาคม 2567 ถึง 31 กรกฎาคม 2570 ซึ่ง เป็นการต่อสัญญาเช่า ซึ่งยังคงมีผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1) ค่าเช่าคงที่

รายละเอียดของค่าเช่าคงที่รายปี สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) สำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไปภายในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 8-12 ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปี ดังนี้

โดยที่ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน และมีรายละเอียดค่าเช่าตามตารางดังต่อไปนี้

| SPM3 - ค่าเช่าคงที่รายปี และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า |                                 |                         |
|--|---------------------------------|-------------------------|
| ค่าเช่า  | ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) |
| ปีที่ 1 (2562)   | 24 ธ.ค. 2561 ถึง 31 ก.ค. 2562   | 16,770,968              |
| ปีที่ 2 (2563)   | 1 ส.ค. 2562 ถึง 31 ก.ค. 2563    | 30,000,000              |
| ปีที่ 3 (2564)   | 1 ส.ค. 2563 ถึง 31 ก.ค. 2564    | 30,000,000              |
| ปีที่ 4 (2565)   | 1 ส.ค. 2564 ถึง 31 ก.ค. 2565    | 33,000,000              |

| SPM3 - ค่าเช่าคงที่รายปี และในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า |                                 |                         |
|--|---------------------------------|-------------------------|
| ค่าเช่า  | ระยะเวลาเริ่มต้น / สิ้นสุดรอบปี | ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท) |
| ปีที่ 5 (2566)   | 1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2566    | 33,000,000              |
| ปีที่ 6 (2567)   | 1 ส.ค. 2566 ถึง 31 ก.ค. 2567    | 33,000,000              |
| ปีที่ 7 (2568)   | 1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2568    | 36,300,000              |
| ปีที่ 8 (2569)   | 1 ส.ค. 2568 ถึง 31 ก.ค. 2569    | 36,300,000              |
| ปีที่ 9 (2570)   | 1 ส.ค. 2569 ถึง 31 ก.ค. 2570    | 36,300,000              |
| ปีที่ 10 (2571)  | 1 ส.ค. 2570 ถึง 31 ก.ค. 2571    | 39,930,000              |
| ปีที่ 11 (2572)  | 1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2572    | 39,930,000              |
| ปีที่ 12 (2573)  | 1 ส.ค. 2572 ถึง 31 ก.ค. 2573    | 39,930,000              |
| ปีที่ 13 (2574)  | 1 ส.ค. 2573 ถึง 31 ก.ค. 2574    | 43,923,000              |
| ปีที่ 14 (2575)  | 1 ส.ค. 2575 ถึง 31 ก.ค. 2575    | 43,923,000              |
| ปีที่ 15 (2576)  | 1 ส.ค. 2576 ถึง 31 ก.ค. 2576    | 43,923,000              |

อัตราส่วนของค่าเช่ารายปี ในปีที่ 2-15 ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน โดยคิดเป็นร้อยละ ของค่าเช่าคงที่รายปี

| เดือน                      | ม.ค. | ก.พ. | มี.ค. | เม.ย. | พ.ค. | มิ.ย. | ก.ค. | ส.ค. | ก.ย. | ต.ค. | พ.ย. | ธ.ค. | รวม  |
|----------------------------|------|------|-------|-------|------|-------|------|------|------|------|------|------|------|
| อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ต่อปี | 11%  | 11%  | 6%    | 10%   | 3%   | 6%    | 4%   | 6%   | 4%   | 11%  | 9%   | 19%  | 100% |

## 2) ค่าเช่าแปรผัน

ในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2571) ของระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจนครบระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ปีที่ 15 นับจากวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณตามที่ระบุไว้ในตารางที่หัวข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

### 2.5.1.5 การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า

ทั้งนี้ หลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ของทรัสต์ SRIPANWA และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) แต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) สามารถทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าโดยทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จะมีสิทธิต่ออายุเช่าออกไปได้คราวละ 15 ปี และคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้

สำหรับในส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) คู่สัญญามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ปี โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว โดยจะมีสิทธิต่ออายุเช่าออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร โดยมีกำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว โดยจะมี

สิทธิต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) คราว คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าได้

ทั้งนี้หากมีการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน และสัญญาจัดหาผลประโยชน์ โดยจะมีรายละเอียดสัญญาทั้งหมดโดยสรุปของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

## 2.5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์

ปัจจุบันกองทรัสต์ SRIPANWA มีการให้เช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีสรุปรายละเอียดสัญญา ดังต่อไปนี้

| ทรัพย์สิน                                   | ผู้เช่า                           | ฉบับลงวันที่ | ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด      |
|---|-----------------------------------|--------------|-------------------------------|
| ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)            | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด | 1 ส.ค. 2556  | 1 ส.ค. 2556 ถึง 31 ก.ค. 2571  |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด | 1 มิ.ย. 2567 | 1 มิ.ย. 2567 ถึง 31 พ.ค. 2570 |
| ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด | 1 ส.ค. 2567  | 1 ส.ค. 2567 ถึง 31 ก.ค. 2570  |

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่า สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน สัญญาจัดหาผลประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 2.5.2.1 ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

#### 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1)

| หัวข้อ           | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|------------------|---|
| ผู้ให้เช่า       | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”)  |
| ผู้เช่า          | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด<br>(“ผู้เช่า” หรือ “บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด”)   |
| ทรัพย์สินที่เช่า | (1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิจิตร อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วย หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 16 ฉบับ<br>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลวิลล่า อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา สนามเทนนิส อาคารสวนซ่อมบำรุง และอาคารที่พักพนักงาน และรวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกอยู่ในปัจจุบัน สหกรณ์ทรัพย์ อันได้แก่ เพอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา |
| ระยะเวลาการเช่า  | 15 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่าย  |

| หัวข้อ                   | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
|--------------------------|--|-------|-------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------|---|---------|-----|---------|-----|--------|------|-----------|-----|---------|------|--------|------|------------|------|--------|-----|--------|------|---------|-----|----------|-----|---------|-----|
|                          | ใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญานับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้   |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นรายเดือนโดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าและค่าเช่าแปรผัน (สำหรับปีที่ 11-15) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าคงที่</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <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> <p>อัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br/>(คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>สิงหาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กันยายน</td><td>4.0</td></tr> <tr> <td>ตุลาคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>พฤศจิกายน</td><td>9.0</td></tr> <tr> <td>ธันวาคม</td><td>19.0</td></tr> <tr> <td>มกราคม</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>กุมภาพันธ์</td><td>11.0</td></tr> <tr> <td>มีนาคม</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>เมษายน</td><td>10.0</td></tr> <tr> <td>พฤษภาคม</td><td>3.0</td></tr> <tr> <td>มิถุนายน</td><td>6.0</td></tr> <tr> <td>กรกฎาคม</td><td>4.0</td></tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า 2 เดือนแรกให้แก่กองทุนรวมเป็นการล่วงหน้า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ อย่างไรก็ตาม สำหรับเดือนแรกที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ถ้าสัญญาเช่ามีผลใช้บังคับในวันที่ 1 ผู้เช่า จะชำระค่าเช่าของสองเดือนแรกทันที แต่ในกรณีที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับหลังจากวันที่ 1 เป็นต้นไป ผู้เช่าจะชำระ (ก) ค่าเช่าของเดือนแรกตามสัดส่วนคิดเป็นรายวัน และ (ข) ค่าเช่าของเดือนที่สองถัดไปเต็มเดือน ทั้งนี้ อัตราค่าเช่ารายวันของเดือนแรกจะเท่ากับค่าเช่ารายเดือนต่อวันของเดือนแรกคูณด้วยจำนวนวันที่เหลือของเดือนที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ สำหรับค่า</p> | 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 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(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 1-5                | 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  |       |                         |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| เดือน                    | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(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 | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|--------|---|
|        | <p>เช่าในเดือนถัดไปภายหลังจากระยะเวลาเช่า 2 เดือนแรก ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 - 15 ของระยะเวลาเช่า โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจาก วันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี = <math>30\% \times (ก - ข - ค)</math></p> <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ รายได้จากส่วนแบ่งรายได้และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบีย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ )</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก การรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และการเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</li> </ol> |

| หัวข้อ  | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|---|---|
|   | <p>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรมศรีพินาและการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือนค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพลักษณะให้ครบถ้วนเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ได้เริ่มในวันที่ 1 มกราคม ให้การคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีตามสูตรข้างต้นอ้างอิงจากงบการเงินของผู้เช่า ซึ่งหาก ค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณจากงบการเงินดังกล่าวแตกต่างจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีที่เกี่ยวข้องโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงที่จะหักกลบ/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่ากับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมในครั้งถัดไป</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มี การต่ออายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแปรผันของปีสุดท้ายของสัญญาเช่าหรือปีที่มีการยกเลิกสัญญาเช่า จะชำระพร้อมกับค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระงวดสุดท้าย ทั้งนี้หากผลการตรวจสอบ/ สอบทานงบการเงินของผู้เช่าในรอบปีบัญชีนั้นโดยผู้สอบบัญชี แตกต่างจากงบการเงินของผู้เช่า ที่นำมาคำนวณค่าเช่าแปรผัน และผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวม และ ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืน/ จ่ายเพิ่ม ส่วนต่างค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้สอบบัญชีนำส่งงบการเงินให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลให้กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ทั้งนี้ ก่อนกองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทุนรวมไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้น ๆ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป ให้กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> |
| การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า | <p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 15 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้</p>   |



| หัวข้อ      | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
|-------------|--|-------|-------------------------|-----------|-------------|-----------|-------------|-----------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|----------|-------------|-------|---|---------|-----|---------|-----|--------|------|-----------|-----|---------|------|--------|------|------------|------|
|             | <p>(1) กองทุนรวม หรือบริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</p> <p>(2) ในกรณีที่บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนต์ จำกัด เป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป CIR ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>ในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของสัญญาเช่าที่จะต่อออกไปใหม่ ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่ฝ่ายหนึ่งได้แจ้งความประสงค์ข้างต้นให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง กองทุนรวมอาจพิจารณาให้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป โดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ โดยที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าที่ต่ออายุมีผลบังคับใช้ โดยมีจำนวนค่าเช่าคงที่รายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็นอัตราส่วนของค่าเช่าคงที่ในแต่ละปีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-2</td><td>221,079,100</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 3-5</td><td>243,187,010</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 6-8</td><td>267,505,711</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 9-11</td><td>294,256,282</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 12-14</td><td>323,681,910</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 15</td><td>356,050,101</td></tr> </tbody> </table> <p>อัตราส่วนค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนมีดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เดือน</th><th>ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br/>(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> </tbody> </table> | ปีที่ | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท) | ปีที่ 1-2 | 221,079,100 | ปีที่ 3-5 | 243,187,010 | ปีที่ 6-8 | 267,505,711 | ปีที่ 9-11 | 294,256,282 | ปีที่ 12-14 | 323,681,910 | ปีที่ 15 | 356,050,101 | เดือน | ค่าเช่าคงที่รายเดือน<br>(คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี) | สิงหาคม | 6.0 | กันยายน | 4.0 | ตุลาคม | 11.0 | พฤศจิกายน | 9.0 | ธันวาคม | 19.0 | มกราคม | 11.0 | กุมภาพันธ์ | 11.0 |
| 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<br>(คิดเป็นร้อยละของค่าเช่าคงที่รายปี)  |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| สิงหาคม     | 6.0  |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| กันยายน     | 4.0  |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| ตุลาคม      | 11.0   |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| พฤศจิกายน   | 9.0  |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| ธันวาคม     | 19.0   |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| มกราคม      | 11.0   |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |
| กุมภาพันธ์  | 11.0   |       |                         |           |             |           |             |           |             |            |             |             |             |          |             |       |   |         |     |         |     |        |      |           |     |         |      |        |      |            |      |



| หัวข้อ                           | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
|----------------------------------|--|--------|-----|--------|------|---------|-----|----------|-----|---------|-----|
|                                  | <table border="1" data-bbox="564 239 1206 477"> <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> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือน ค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้น ๆ ทั้งนี้ กองทุนรวมและบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหารายได้ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> <p>ค่าเช่าแปรผันสำหรับสัญญาเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าจะใช้สูตร การคำนวณตามเดิม โดยมีผลบังคับตลอดอายุสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญา และเริ่มชำระค่าเช่าแปรผันตั้งแตปีแรกที่ได้มีการต่อสัญญาเช่า</p> <p>อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการแก้ไขสัญญาเช่าเพื่อประโยชน์ของการใช้ทรัพย์สินที่ลงทุนรวมลงทุน และ/หรือเพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจ การเมืองตามที่คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายจะได้ตกลงกันต่อไปโดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการตัดสินใจ</p> | มีนาคม | 6.0 | เมษายน | 10.0 | พฤษภาคม | 3.0 | มิถุนายน | 6.0 | กรกฎาคม | 4.0 |
| มีนาคม                           | 6.0  |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| เมษายน                           | 10.0   |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| พฤษภาคม                          | 3.0  |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| มิถุนายน                         | 6.0  |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| กรกฎาคม                          | 4.0  |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง | <p>ตลอดอายุของสัญญานี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์</li> </ul>   |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |
| ข้อ ต ก ล ง ส ำ ค ัญ ต าม ส ัญญา | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 30,000,000 บาท</li> <li>ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ ("CIR") และบุคคลที่ CIR กำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม 2</li> <li>ผู้เช่าได้รับเงินกู้ยืมจาก CIR หรือผู้ถือหุ้นของ CIR เป็นวงเงินจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินกิจการ (Working Capital) ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</li> <li>ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำได้กล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</li> </ul>   |        |     |        |      |         |     |          |     |         |     |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|--------|---|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้งผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิกเพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและ จะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา</li> <li>■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้อง และการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>■ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ในอัตราสองในสามส่วน (2/3) และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราหนึ่งในสามส่วน (1/3) สำหรับระยะเวลาการเช่ารอบแรก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบสำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปตามสัญญา</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้น หรือระดับการจัดการ 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) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกหรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือ</li> </ul> |

| หัวข้อ         | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |
|----------------|--|
|                | <p>เปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>  |
| หน้าที่ผู้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทุนรวมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก CIR หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศฉบับใหม่) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อฉบับใหม่) และ/หรือสัญญา Sub-Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการต่อ) และโครงการส่วนที่ 2 และโครงการส่วนที่ 3 ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลัก แบบหรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติมรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้</li> </ul> |

| หัวข้อ                              | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |
|-------------------------------------|--|
| การประกันภัย                        | <p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทุนรวมยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทุนรวมกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) <b>ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)</b> โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทุนรวมและ ผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) <b>ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)</b> จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายโดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมและ ต้นทุนคงที่ในการดำเนินงาน และกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทุนรวมโดยตรงได้</p> <p>(3) <b>ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)</b> ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยเพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทุนรวมอาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือการโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้</p> |
| ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย | <p>■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและ</p>   |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |
|--------|--|
|        | <p>บ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะ</p> <p>(1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สิน ที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้าง และจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</p> <p>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทุนรวมจะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่น ๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทุนรวมเห็นสมควร</li> <li>■ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</li> <li>■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้น</li> </ul> |

| หัวข้อ             | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|--------------------|---|
|                    | แต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม   |
| เหตุผิดนัดผิดสัญญา | <p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ ผู้เช่า หรือ CIR ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ สัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการหรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดย CIR และกองทุนรวม ในสาระสำคัญโดยผู้เช่า หรือ CIR (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้างชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้</li> <li>■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่า มีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</li> </ul> <p>(2) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่า ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือ CIR ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำ</li> </ul> |

| หัวข้อ                            | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1  |
|-----------------------------------|---|
|                                   | รับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ   |
| การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ โดยในการลงมติดังกล่าวมี CIR ในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CIR ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทุน กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทุนรวมจะใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทุนดังกล่าว</li> <li>■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้</li> <li>■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญานับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญานับนี้ออกไป</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับนี้ หรือเมื่อกองทุนรวมบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</li> <li>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไข เยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกได้</li> </ol> </li> </ul> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาดำเนินการตามข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญา จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> |
| เหตุสุดวิสัย                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในสัญญานับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้น จะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติเช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้</li> </ul>  |



| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า - SPM1   |
|--------|--|
|        | ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทุนรวมพิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว โดยกองทุนอาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทุนเห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน |

#### 2.5.2.2 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) กับผู้เช่า บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ระยะเวลาเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่ และอัตราผันแปร กำหนดชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยมีรายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ดังนี้

##### 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2)

| หัวข้อ           | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|------------------|--|
| ผู้ให้เช่า       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)  |
| ผู้เช่า          | บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า”)   |
| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>(1) ที่ดินที่เช่า ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 50.6 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) จำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 349 และ 1979 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</p> <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ และอาคารที่พักแบบพูลวิลล่า ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ และสิ่งติดตั้งติดตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <p>(2.1) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) ประกอบด้วย</p> <p>(ก) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหร่าจำนวน 18 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้องซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามันฝั่งตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,050 ตารางเมตร</p> <p>(ข) อาคารเดอะฮาบิตะ (The Habita) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ระดับหรูหร่าจำนวน 12 ห้อง พร้อม</p> |



| หัวข้อ  | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|---|---|
|   | <p>สระว่ายน้ำส่วนตัวทุกห้อง ซึ่งสามารถมองเห็นวิวทะเลอันดามัน ผังตะวันตกได้จากทุกห้อง รวมเนื้อที่ประมาณ 2,016 ตารางเมตร</p> <p>(ค) สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ รวมเนื้อที่ประมาณ 821 ตารางเมตร</p> <p>(ง) ร้านอาหารริมสระว่ายน้ำ เนื้อที่รวม 94 ตารางเมตร</p> <p>(2.2) บ้านพักตากอากาศ 1 หลัง รวม 5 ห้อง (X29) มีเนื้อที่ประมาณ 1,634 ตารางเมตร</p> <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และ ส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ กองทรัสต์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 อยู่ใน ปัจจุบัน</p> <p>(3) สัณหาทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควร สำหรับการดำเนินการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เช่น เติ่ง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น</p> <p>(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” ภายใต้สัญญาตกลง การกระทำ และ ภายใต้สัญญาฉบับนี้)</p>   |
| ระยะเวลาการเช่า   | <p>ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญา ฉบับต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา</p>  |
| การต่ออายุสัญญาเช่า และค่าเช่าในกรณีที่มิ การต่ออายุสัญญาเช่า | <p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็น หนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 1 (หนึ่ง) คราว คราวละ 2 (สอง) ปี (จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2572) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่าย สามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้ สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป อีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้นภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้</li> <li>▪ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ชาญ อิศสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงการกระทำ หรือสัญญา อื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาตกลง การกระทำ หรือ สัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และ กองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</li> <li>▪ ค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตามรายละเอียดที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ</li> <li>▪ ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า เว้นแต่การ คำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าให้เป็นไปตาม</li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|--------|---|
|        | <p>รายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหรือสิ้นสุดลงโดยไม่ใช้ความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่าจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่ารายใหม่ (หากมี)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ โอนใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม รวมทั้งสิทธิ และ/หรือหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว</li> <li>■ ยื่นคำขอใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการโรงแรม ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็น (ซึ่งรวมถึงกรณีที่ใบอนุญาตฉบับเดิมไม่สามารถโอนได้ตามกฎหมาย) เพื่อให้ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ได้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขอออกใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าว</li> <li>■ ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือและให้ความร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ตามที่ผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดร้องขอในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็น เพื่อให้ได้รับโอนมา และ/หรือ ได้มาซึ่งใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ใหม่ในนามของผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาการดำเนินการขอโอนหรือรับใบอนุญาตดำเนินการกิจการโรงแรม และ/หรือ ใบอนุญาตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยผู้เช่ารายใหม่ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าให้สิทธิในการใช้ชื่อทางการค้าและ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 (หก) เดือน โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้เช่าราย</li> </ul> |

| หัวข้อ                   | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
|--------------------------|---|-------|--------------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|
|                          | ใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์สามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้อย่างต่อเนื่อง   |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งออกเป็น ส่วนของค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่า และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์</p> <p>- ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า ร้อยละ 97.7 ของค่าเช่าทั้งหมด และ</p> <p>- ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 2.3 ของค่าเช่าทั้งหมด ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่ม</p> <p>โดยตกลงให้แบ่งสัดส่วนค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปร ออกเป็น <u>ค่าเช่าคงที่</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับระยะเวลาการเช่า (ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3) และค่าเช่าคงที่สำหรับการเช่าหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า (ปีที่ 4 ถึงปีที่ 5) (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ตามอัตราที่ปรากฏในตารางด้านล่าง โดยชำระเท่า ๆ กันทุกเดือนมีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th><th>จำนวนค่าเช่า (บาท)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>70,000,000</td></tr> <tr> <td>2</td><td>75,000,000</td></tr> <tr> <td>3</td><td>80,000,000</td></tr> <tr> <td>4</td><td>85,000,000</td></tr> <tr> <td>5</td><td>90,000,000</td></tr> </tbody> </table> <p><u>ค่าเช่าผันแปร</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าผันแปรในอัตราร้อยละ 80 (80%) โดยชำระทุกเดือน มีกำหนดชำระภายใน 45 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> <p>ค่าเช่าผันแปรของแต่ละเดือน = <math>80\% \times (ก - ข - ค)</math></p> <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (รายได้ค่าห้องพัก รายได้ค่าอาคารและเครื่องดื่มน รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ)</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด เช่น ต้นทุนรวมห้องพัก ต้นทุนรวมของอาหารและเครื่องดื่ม และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ เงินเดือนและผลประโยชน์พนักงาน ค่าใช้จ่ายการขายและการตลาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด และ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโรงแรมทั้งหมด</p> <p>ค = ค่าเช่าคงที่</p> | ปีที่ | จำนวนค่าเช่า (บาท) | 1 | 70,000,000 | 2 | 75,000,000 | 3 | 80,000,000 | 4 | 85,000,000 | 5 | 90,000,000 |
| ปีที่                    | จำนวนค่าเช่า (บาท)  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| 1                        | 70,000,000  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| 2                        | 75,000,000  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| 3                        | 80,000,000  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| 4                        | 85,000,000  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| 5                        | 90,000,000  |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |
| ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา     | <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท</li> <li>ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม บริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้อง</li> </ul>   |       |                    |   |            |   |            |   |            |   |            |   |            |

| หัวข้อ   | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|--|---|
|  | <p>เป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบ จากสำนักงาน 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</p>  |
| <p>หน้าที่ของผู้เช่าในการดำเนินการเกี่ยวกับผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับแรก ตกลงโอนสิทธิการรับรายได้จากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ (“การบริหารของ ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์”) ตามสัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้เช่า (ภายใต้สัญญา Sub-Management Agreement ระหว่าง ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ และผู้เช่า) (“การโอนสิทธิการรับรายได้”)</li> <li>■ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงว่า             <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) ผลกำไรจากการบริหารที่ผู้เช่าได้รับจากการโอนสิทธิการรับรายได้จาก CIR (ถ้ามี) และ</li> <li>(2) ผลกำไรจากการบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์โดยผู้เช่าภายใต้สัญญา Rental Management Agreement (สัญญาว่าจ้างบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ) สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement (สัญญาเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อ) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่ผู้เช่าบริหารให้แก่เจ้าของบ้านพักตากอากาศโดยตรง</li> </ul>             ((1) และ (2) รวมเรียกว่า “ผลกำไรจากการบริหารบ้านพัก”)             ไปชำระส่วนต่างค่าเช่าและชำระค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกก่อน (ถ้ามี) แล้วจึงนำผลกำไรจากการบริหารบ้านพักที่เหลือมาชำระส่วนต่างค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ก่อนที่จะนำไปใช้ในด้านอื่น ๆ ต่อไป             เพื่อประโยชน์แห่งข้อสัญญานี้ ให้นิยาม “ส่วนต่างค่าเช่า” มีความหมายดังนี้             ส่วนต่างค่าเช่าในปีที่ T = ค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระในปีที่ T – ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า เฉพาะที่เกิดจากทรัพย์สินของแต่ละโครงการ ในปีที่ T           </li> </ul> |
| <p>หน้าที่ผู้เช่า</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ตลอดระยะเวลาสัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ รวมถึงระหว่างระยะเวลาที่กำหนดของฉบับนี้</li> </ul>   |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|--------|---|
|        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุม. บริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือ ถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Finance al Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีชอบอำนาจในการทำงานเหมือนเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตราว่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญานี้และสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากชาวอิสสระเรชชีเดนซ์ หรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงสภาพลักษณะสำหรับทรัพย์สินที่เช่า) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญาตกลงกระทำการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้งภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีการดำเนินการและต้องเป็นไปในลักษณะการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</li> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะ       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อทำให้การบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปอย่างราบรื่นและถูกต้อง และสามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างเต็มที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจัดหา และคัดเลือกบุคคลากรที่จะเข้ามาเป็นพนักงานในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการทำเนิกรอย่าง ในฐานะผู้ว่าจ้างของพนักงานเหล่านั้น การจัดหาผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) และ จัดการงานธุรการใด ๆ ที่จำเป็น</li> </ol> </li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--------|--|
|        | <p>(2) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ตรวจสอบการดำเนินงานภายในได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจ ตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร</p> <p>(3) ยินยอมและให้ความร่วมมือแก่กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย ในการจัดส่งข้อมูล เอกสารทางบัญชี และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่ได้รับการร้องขอจากผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถของบการเงินที่ผ่านการสอบทาน และ/หรือ ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงที่ได้ระบุในบันทึกบริการเพื่อการสนับสนุนธุรกิจตามปกติ (Service Level Agreement)</p> <p>(4) ไม่กระทำหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งใช้หรือกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำการดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือรำคาญแก่บุคคลอื่น ๆ</p> <p>(5) ดูแลมิให้บริวาร และ/หรือ พนักงานของผู้เช่าไม่ให้เกิดการใด อันอาจก่อความเดือดร้อนรำคาญหรือกระทำการใด ๆ หรือสร้างความเสียหาย หรือความเดือดร้อนต่อกองทรัสต์หรือบุคคลใด ๆ ก็ตาม และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าวผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ ในการเจรจาแทนกองทรัสต์เพื่อทำความตกลงและชดเชยสำหรับข้อเรียกร้องใด ๆ จากบุคคลที่สามอันเกิดจากการประกอบธุรกิจของผู้เช่า</p> <p>(6) จะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 รวมถึงการบริหารที่פקอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Sub-Management Agreement, โครงการส่วนที่ 3 และการบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศในโครงการวิลล่าตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นการประกอบกิจการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(7) จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือแบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |



| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--------|--|
|        | <p>(8) จะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) ไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม หรือเป็นการทดรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ เว้นแต่ (ก) จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้กองทรัสต์จะพิจารณาภายในระยะเวลาอันสมควรโดยไม่ชักช้า หรือ (ข) เป็นการให้กู้แก่ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ในจำนวนที่ไม่เกินกว่า 10,000,000 บาท (สิบล้านบาทถ้วน) ต่อรายการหรือรวมกันขณะใดขณะหนึ่งไม่เกินกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กล่าวคือ ได้มีการสำรองเงินเพื่อชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทรัสต์ในปีนั้น ๆ ไว้ครบถ้วนแล้ว หรือ (ค) เป็นการให้กู้ยืมแก่พนักงานตามนโยบายสวัสดิการหรือเป็นการเบิกจ่ายล่วงหน้าสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</p> <p>(9) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขายและ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(10) จะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่ (ก) เป็นการกู้ยืมจากชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ (ข) ในกรณีที่เป็นดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไปโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาทถ้วน) และอายุของการค้ำประกันนั้นไม่เกิน 1 ปี โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(11) จะไม่ดำเนินการเข้าทำสัญญาเดียวหรือหลายสัญญาที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินโดยมียอดคงค้าง ณ ขณะใดขณะหนึ่งในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นดำเนินการโดยปกติของผู้เช่า หรือเป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจ</p> <p>(12) จะไม่เข้าทำสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดกับที่ปรึกษา รายใด ผู้จัดการ กรรมการบุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่า รวมถึงผู้จัดการและ</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--------|--|
|        | <p>กรรมการของนิติบุคคลดังกล่าวซึ่งเกี่ยวข้องกับเงินในจำนวนที่เกินกว่า 4,000,000 บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) ในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนติดต่อกัน โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการโดยปกติของผู้เช่าหรือเป็นการดำเนินการในทาง การค้าปกติและในเงื่อนไขปกติของการดำเนินธุรกิจหรือการเช่าทำสัญญา Pool Villa Rent Back Agreement ฉบับใหม่ สัญญา Rental Management Agreement ฉบับใหม่ และสัญญา Sub-Management Agreement กับลูกบ้าน ซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าระยะยาวที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ หรือกับชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ (แล้วแต่กรณี) หรือการเช่าทำสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สิน โครงการวิลล่า และ/หรือ สัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่าตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ระหว่าง ผู้เช่า กับกองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2561 และได้แก้ไขเพิ่มเติม ยกเว้นกรณีที่กองทรัสต์ให้ความยินยอมเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(13) จะไม่ให้ความเห็นชอบการจ่ายเงินค่าตอบแทนแก่พนักงานของบริษัทใน ลักษณะที่แตกต่างไปจากแนวนโยบายที่ปฏิบัติมา และ/หรือ ผู้ประกอบการราย อื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกันทั้งในและต่างประเทศ หรืออาจกระทบต่อ ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า โดยมิได้รับความยินยอมจาก กองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(14) จะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันปันผล หรือประกาศจ่าย ค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงของ พอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มี การพิจารณาการจ่ายเงินปันผล</p> <p>(15) จะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุน ในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(16) จะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยไม่ได้ ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(17) จะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จาก หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัดและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</p> <p>(18) จะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดของกฎหมายใดๆ รวมถึง กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากร อันเป็นสาระสำคัญต่อการดำเนินกิจการใน ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยเคร่งครัด</p> <p>(19) จะส่งมอบงบประมาณประจำปี (Annual Budget) รวมถึงแผนค่าใช้จ่าย ด้านการลงทุน (Capital Expenditure Plan) ที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ</p> |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--------|--|
|        | <p>โดยจะส่งมอบงบประมาณประจำปีดังกล่าวภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนสิ้นสิ้นรอบปีการดำเนินการ (Operating Year) ก่อนหน้า</p> <p>(20) จะส่งมอบรายงานทางการเงินรายเดือน (Monthly Financial Report) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า</p> <p>(21) จะส่งมอบรายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน (Monthly Capital Expenditures) สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่เสนอโดยผู้เช่า ให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์ทราบ โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันหลังจากวันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า</p> <p>(22) จะส่งมอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า (Audited Year-End Financial Statements) โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน หลังจากที่ได้รับรายงานดังกล่าวจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ การส่งมอบรายงาน ดังกล่าวต้องดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันสิ้นปีบัญชีกองทรัสต์</p> <p>(23) จะส่งมอบรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบที่กองทรัสต์กำหนด โดยจะส่งมอบรายงานดังกล่าวภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p> <p>(24) เว้นแต่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติม แก้ไขบัญชีอื่นใดนอกเหนือจากบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <p>(ก) บัญชีที่ใช้ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (Operating Account)</p> <p>(ข) บัญชีของผู้เช่า (Owner's Account)</p> <p>(ค) บัญชีอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอหรือให้ความเห็นชอบตามที่ผู้เช่าร้องขอเพื่อเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบและควบคุมโดยกองทรัสต์ และ/หรือ เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการกองทรัสต์</p> <p>■ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่กองทรัสต์หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น</p> |

| หัวข้อ       | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|--------------|---|
|              | <p>ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อหรือได้มาซึ่งสิ่งสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นอกเหนือจากสิ่งสังหาริมทรัพย์ที่ปรากฏในสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตกเป็นของผู้เช่า ทั้งนี้ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดสุดลงหรือมีการมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์มีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากผู้เช่า โดยในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบสิ่งสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน ทั้งนี้ ราคาตอบแทนสิ่งสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน อย่างไรก็ดี หากสิ่งสังหาริมทรัพย์ใดมีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตลาดหากสิ่งสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะลงนามในหนังสือแจ้งการโอนสิทธิ และจะส่งมอบหนังสือดังกล่าวพร้อมกับรายงานการประชุมคณะกรรมการซึ่งให้ความเห็นชอบในการดำเนินการดังกล่าวตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับของบริษัทผู้เช่า ให้แก่ ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง พร้อมสำเนารับรองความถูกต้องให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยตกลงให้การโอนสิทธิต่าง ๆ มีผลทันทีที่กองทรัสต์แจ้งให้ธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้องทราบ และ/หรือ เมื่อผู้เช่าดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการฝ่าฝืนหรือผิดข้อตกลงใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะไม่แก้ไขหรือยกเลิกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิไม่ว่าในกรณีใด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้</li> <li>■ ในกรณีที่สัญญาสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดและกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายเข้าเป็นคู่สัญญาแทนผู้เช่า ภายใต้สัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลอื่นใดที่กองทรัสต์มอบหมายสามารถดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถดำเนินต่อไปได้อย่างต่อเนื่องโดยมิชักช้า</li> <li>■ ผู้เช่าจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบโดยทันทีถึงข้อขัดแย้ง ค่าปรับ การถูกฟ้องร้อง และการเรียกร้องค่าเสียหายจาก/กับ บุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรือเป็นภัยคุกคามกับทรัพย์สินที่เช่า</li> </ul> |
| การประกันภัย | <p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) <b>ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks)</b> โดยดำเนินการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย</p>  |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2  |
|--------|---|
|        | <p>ที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) <b>ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption)</b> จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 24 เดือน ในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และต้นทุนคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าในแต่ละปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญานี้ โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</p> <p>(3) <b>ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities)</b> ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกันปีละไม่ต่ำกว่า 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาทถ้วน) โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญานับนี้ดังกล่าวทั้งหมด ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ได้ทำการชำระค่าเบี้ยประกันแทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่าตกลงที่จะชำระคืนค่าเบี้ยประกันให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วันเมื่อผู้เช่าได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร หากผู้เช่าผิดนัดชำระหนี้เงินดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของเงินดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นเหตุให้ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ดังกล่าวในวรรคแรกสิ้นสุดลงบางส่วนหรือทั้งหมด หรือเป็นเหตุให้ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการชำระค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>อนึ่ง ความในข้อนี้ไม่จำกัดสิทธิของกองทรัสต์ในการจัดหาประกันภัยประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากการทำประกันภัยดังกล่าวข้างต้น (เว้นแต่การทำประกันภัยเพิ่มเติมจะส่งผลกระทบต่อสิทธิตามสัญญาประกันภัยที่มีอยู่) โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการทำประกันภัยต่างๆ เพิ่มเติมโดยให้ตนเองเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมธรรม์ที่ได้มีการจัดทำขึ้นเพิ่มเติมขึ้น</p> |

| หัวข้อ                                     | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--|--|
| <b>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นหรือในกรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทนไม่ว่ากรณีใดก็ตาม ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในดำเนินกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ</li> <li>(2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใด ๆ แก่ผู้เช่า</li> </ol> </li> <li>■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อไปได้ ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</li> <li>■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร</li> </ul> |





| หัวข้อ                            | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือสัญญาตกลงกระทำการ</li> </ul>   |
| การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมีชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับชาวอิสสระ เรสซิเดนซ์ ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้หรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว</li> <li>■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้</li> <li>■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไป</li> <li>(2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อกองทรัสต์บอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หรือ</li> <li>(3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของโครงการอย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ (3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> </li> </ul> |
| เหตุสุดวิสัย                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณา</li> </ul>   |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM2   |
|--------|--|
|        | <p>เพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประโยชน์ของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่ามีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้ชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> |

#### 2.5.2.3 ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)

##### 1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ฉบับลงวันที่ 1 ส.ค.2567-31ก.ค.2570

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ส่งจดหมายลงวันที่ 11 เมษายน 2567 เพื่อแจ้งใช้สิทธิต่ออายุการเช่าออกไปเป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 และขอผ่อนผันระยะเวลาการใช้สิทธิต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2567 โดยไม่ถือว่าการใช้สิทธิในการต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาดังกล่าวเป็นเหตุผิดนัด โดยรายละเอียดของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน มีดังนี้ ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับดังกล่าวมีสาระสำคัญคงเดิม

| หัวข้อ           | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567  |
|------------------|---|
| ผู้ให้เช่า       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”)   |
| ผู้เช่า          | บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “SPM”)  |
| ทรัพย์สินที่เช่า | (1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการในโครงการโรงแรมบารา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน (“โครงการโรงแรม”) และหมายรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง IUD เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม |

| หัวข้อ              | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |
|---------------------|--|
|                     | <p>(2) อาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะเช่าดังกล่าวซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) อาคาร A ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ จำนวน 16 ห้อง เนื้อที่ประมาณ 1,711 ตารางเมตร</li> <li>2) อาคาร B ซึ่งเป็นอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นห้องพักโรงแรมแบบพูลสวีท จำนวน 2 ห้อง และร้านอาหาร เนื้อที่ประมาณ 766.20 ตารางเมตร</li> <li>3) อาคาร C ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นบาร์น้ำ เนื้อที่ประมาณ 56.20 ตารางเมตร</li> <li>4) อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เป็นศาลา เนื้อที่ประมาณ 60 ตารางเมตร</li> <li>5) ลานจอดรถ จำนวน 1 จุด ใช้เป็นที่จอดรถ เนื้อที่รวมประมาณ 21 ตารางเมตร</li> <li>6) สระว่ายน้ำนอกอาคาร เนื้อที่ตัวสระว่ายน้ำประมาณ 352 ตารางเมตร เนื้อที่ระเบียงรอบสระว่ายน้ำประมาณ 571.30 ตารางเมตร เนื้อที่รวมประมาณ 923.30 ตารางเมตร</li> </ol> <p>รวมถึงระบบต่าง ๆ สิ่งติดตั้งเครื่องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าวและอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ IUD เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(3) สงหาทรัพย์ อันได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับการดำเนินการกิจการโรงแรม เช่น เตียง ตู้เสื้อผ้า ตู้เก็บของ สุขาภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p> |
| ระยะเวลาการเช่า     | ประมาณ 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2570 (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่กองทรัสต์ตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้  |
| การต่ออายุสัญญาเช่า | <p>กองทรัสต์มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 (หก) เดือน ล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิ ต่ออายุออกไปได้ 2 (สอง) ครั้ง คราวละ 3 (สาม) ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576) โดยกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเรียกให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SPM ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้</li> </ol>  |

| หัวข้อ   | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |                           |   |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
|--|--|---------------------------|---|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|
|  | <p>2. ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการกับขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการกับ ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ หรือ สัญญาอื่นใดที่มีการเข้าทำโดย ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ และ กองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>3. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามรายละเอียด ที่กำหนดในสัญญา ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>  |                           |   |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| <p><b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</b></p> | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และค่าเช่าแปรผัน (ในกรณีที่ มีการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><b>ค่าเช่าคงที่</b></p> <p>SPM ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="641 1021 1286 1821"> <thead> <tr> <th data-bbox="641 1021 852 1151">สิ้นสุดในเดือน<br/>กรกฎาคม</th><th data-bbox="852 1021 1286 1151">ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)<br/>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td data-bbox="641 1151 852 1196">ปีที่ 2 (2563)</td><td data-bbox="852 1151 1286 1196">30,000,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1196 852 1240">ปีที่ 3 (2564)</td><td data-bbox="852 1196 1286 1240">30,000,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1240 852 1285">ปีที่ 4 (2565)</td><td data-bbox="852 1240 1286 1285">33,000,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1285 852 1330">ปีที่ 5 (2566)</td><td data-bbox="852 1285 1286 1330">33,000,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1330 852 1375">ปีที่ 6 (2567)</td><td data-bbox="852 1330 1286 1375">33,000,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1375 852 1420">ปีที่ 7 (2568)</td><td data-bbox="852 1375 1286 1420">36,300,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1420 852 1464">ปีที่ 8 (2569)</td><td data-bbox="852 1420 1286 1464">36,300,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1464 852 1509">ปีที่ 9 (2570)</td><td data-bbox="852 1464 1286 1509">36,300,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1509 852 1554">ปีที่ 10 (2571)</td><td data-bbox="852 1509 1286 1554">39,930,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1554 852 1599">ปีที่ 11 (2572)</td><td data-bbox="852 1554 1286 1599">39,930,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1599 852 1644">ปีที่ 12 (2573)</td><td data-bbox="852 1599 1286 1644">39,930,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1644 852 1688">ปีที่ 13 (2574)</td><td data-bbox="852 1644 1286 1688">43,923,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1688 852 1733">ปีที่ 14 (2575)</td><td data-bbox="852 1688 1286 1733">43,923,000</td></tr> <tr><td data-bbox="641 1733 852 1778">ปีที่ 15 (2576)</td><td data-bbox="852 1733 1286 1778">43,923,000</td></tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p> <p><b>ค่าเช่าแปรผัน</b></p> | สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)<br>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 | 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 |
| สิ้นสุดในเดือน<br>กรกฎาคม  | ค่าเช่าคงที่ต่อปี (บาท)<br>ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2  |                           |   |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |                 |            |
| 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                           | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |
|----------------------------------|--|
|                                  | <p>ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า SPM ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปีโดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (ก - ข - ค)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (รายได้ห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยนับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า</p> <p>ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่น ๆ)</li> <li>(2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระ ให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))</li> <li>(3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)</li> </ol> <p>ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม การชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รวมถึง ในกรณีที่สัดส่วนระหว่างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันไม่เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงจะร่วมกันแก้ไข เปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องต่อไป</p> |
| การโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วง | <p>ตลอดอายุของสัญญานับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>   |



| หัวข้อ               | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567  |
|----------------------|---|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่น เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>  |
| ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อการดำเนินการกิจการโรงแรม และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวข้องกับกิจการโครงการโรงแรมอันมีส่วนส่งเสริมกิจการโครงการโรงแรม เช่น โครงการพาณิชย์ และอาคารที่พักอาศัย เป็นต้น</li> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาต รวมถึงสิทธิในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการกิจการโครงการโรงแรม และใบอนุญาตและสิทธิดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาท กับหน่วยงานราชการใด ๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและ จะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่าง ๆ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับใบอนุญาตนั้น ๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของคู่สัญญา</li> <li>■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใด ๆ ที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการดำเนินการโครงการโรงแรม และไม่มีเหตุ หรือข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง เหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีอากรแสตมป์ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น</li> <li>■ ตลอดระยะเวลาการเช่า ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงอำนาจในการควบคุมบริษัทผู้เช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าในระดับผู้ถือหุ้นหรือระดับการจัดการ หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนผู้ตรวจสอบบัญชี (Auditor) โดยต้องเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หรือการแต่งตั้ง หรือถอดถอนประธานกรรมการ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ ที่ปรึกษาของบริษัท หรือ ผู้จัดการฝ่ายการเงิน (Financial</li> </ul> |

| หัวข้อ | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |
|--------|--|
|        | <p>Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชี (Accounting Manager) หรือ ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) หรือ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งบริหารงานในโครงการโรงแรม หรือผู้บริหารหรือพนักงานที่มีขอบอำนาจในการทำงานเหมือนหรือคล้ายคลึงกับผู้มีตำแหน่งข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าพร้อมระบุเหตุผลประกอบ ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการแต่งตั้งหรือเปลี่ยนแปลงผู้บริหารทรัพย์สิน ผู้เช่าจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าตกลงดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจาก IUD หรือบุคคลอื่นใด เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุด อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าสูงสุด โดยไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยในการเบิกจ่ายหรือการชำระคืนเงินกู้ภายใต้วงเงินสำรองดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business)</li> <li>■ คู่สัญญารับทราบและยินยอมให้เจ้าของบ้านพักตากอากาศในโครงการบาบาปีชคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (“<b>เจ้าของวิลล่า</b>”) และแขกผู้เข้าพักของโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินที่จะซื้อในการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 เพื่อเป็นโครงการโรงแรม (“<b>โครงการโรงแรมหลัก</b>”) รวมถึงบวกรและผู้รับเชิญของบุคคลดังกล่าวมีสิทธิเข้าใช้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เป็นสิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการโรงแรม เช่น สระว่ายน้ำ (“<b>สิ่งอำนวยความสะดวก</b>”) ตามสิทธิของบุคคลดังกล่าวที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการวิลล่า สัญญาการเป็นสมาชิกโรงแรมโครงการวิลล่า และสัญญา และ/หรือ ข้อผูกพันอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เท่าที่จะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่กองทรัสต์และทรัพย์สินที่เช่า และในทางกลับกัน SPM รับทราบ ยินยอม และตกลงที่จะดำเนินการให้เจ้าของโครงการโรงแรมหลักให้กองทรัสต์ ผู้เช่า รวมถึงบวกรและผู้รับเชิญของกองทรัสต์หรือ ผู้เช่าดังกล่าว มีสิทธิเข้าใช้สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการส่วนกลางต่าง ๆ ในโครงการวิลล่า และโครงการโรงแรมหลักได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ SPM และ/หรือ เจ้าของโครงการโรงแรมหลักจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</li> <li>■ ภายในระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่า และบวกรของผู้เช่ามีสิทธิใช้ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกภายในโครงการโรงแรม รวมถึงทางเดินลงชายหาด ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นสาธารณทรัพย์หรือไม่ก็ตาม โดยคู่สัญญาจะตกลงเกี่ยวกับค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่อไป</li> </ul> |

| หัวข้อ         | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |
|----------------|--|
| หน้าที่ผู้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ให้กู้ยืมเงินแก่บุคคลหรือให้เงินสำรองล่วงหน้าหรือเงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันกับบุคคลใด (ซึ่งรวมถึงกรรมการและพนักงานของผู้เช่า) หรือเป็นการทอรองจ่ายเงินให้แก่กรรมการหรือพนักงานของผู้เช่า ซึ่งส่งผลให้ยอดเงินกู้ยืมทั้งหมดของกรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่คงค้างกับบริษัทมียอดรวมกัน ณ ขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่าที่กำหนดไว้แต่เป็นไปตามข้อยกเว้นที่ตกลงกัน</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่เป็นโครงสร้างหลักแบบ หรือ แบบแปลนอาคาร ลงบนทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพัน ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโครงการโรงแรม โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นที่กำหนดไว้</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการใดเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ หรือเอกสารใด ๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการ และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่าง ๆ ดังกล่าวโดยเคร่งครัด และจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ดังกล่าว</li> <li>■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance)) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็น ต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง</li> <li>■ นอกจากนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการเปิดบัญชีของผู้เช่า โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายร่วมกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ดังกล่าว โดยที่ผู้เช่าจะต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ประจำปีที่ผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวข้างต้น สำหรับระยะเวลา 3 ปีแรกนับจากวันที่ทำสัญญานี้</li> </ul> |

| หัวข้อ       | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567   |
|--------------|--|
|              | <p>อีกทั้ง ผู้เช่าจะดำเนินการสำรองเงินเพื่อการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ตามตารางระยะเวลาการสำรองเงิน ทั้งนี้ โดยมีเงื่อนไขการเบิกจ่ายเงินในบัญชีที่เป็นไปตามตารางการเบิกจ่ายประจำปีของผู้เช่าแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในแต่ละปี</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ประกอบกิจการอื่นใดที่นอกเหนือจากการประกอบกิจการโครงการโรงแรม และกิจการที่เกี่ยวข้องและสนับสนุนโครงการโรงแรม รวมถึงการรับบริหารที่พักอาศัยประเภทเรสซิเดนซ์ตามสัญญาบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการบาบาบีซคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่าง ๆ เว้นแต่กรณีที่มีผู้เช่ามีเงินสำรองเพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญานี้ในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนหรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่น เพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใด ๆ โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ ผู้เช่าจะไม่ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติม ข้อบังคับของผู้เช่าโดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>■ เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญานี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึง ตกลงจะดำเนินการส่งมอบ กระทำการ และให้ความร่วมมือ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทรัสต์ร้องขอเพื่อการดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมในลักษณะที่ได้ดำเนินการอยู่ใน ณ ขณะที่ทำสัญญาได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด ซึ่งรวมถึงการดำเนินการให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด มีสิทธิในการใช้ชื่อใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมต่อไปได้ตามระยะเวลาที่กำหนดภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลง</li> </ul> |
| การประกันภัย | <p>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้และตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับ ในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกัน หรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัย และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญานี้</p>   |

| หัวข้อ       | รายละเอียดสาระสำคัญของสัญญาเช่า – SPM3 ลว.1 ส.ค.2567  |
|--------------|---|
| เหตุสุดวิสัย | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ในสัญญาฉบับนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้</li> <li>■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจและ/หรือ กิจกรรมของผู้เช่ารวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่า ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใด ๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน</li> </ul> <p>ทั้งนี้ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระ ค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่าไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่า แก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์ จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p> |

### 2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นบุคคลเกี่ยวโยงกัน

กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ให้ผู้เช่าทรัพย์สินหลักแก่บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) อย่างไรก็ตามสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญาไม่มีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1) หรือเป็นสัญญาระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตามแต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกจริง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นรายของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

### 2.5.3.1 ข้อมูลสำคัญของผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

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

### ความสัมพันธ์ของผู้เช่าทรัพย์สินหลักกับกองทรัสต์

แม้ว่า บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (“ผู้เช่า”) มีความเกี่ยวข้องกับ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เนื่องจาก ผู้เช่าและผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมรายเดียวกัน คือ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นรายลงทุน เป็นสำคัญ และการกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าเป็นทางการค้าปกติ (Arm’s length transaction )

### 2.5.4 การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

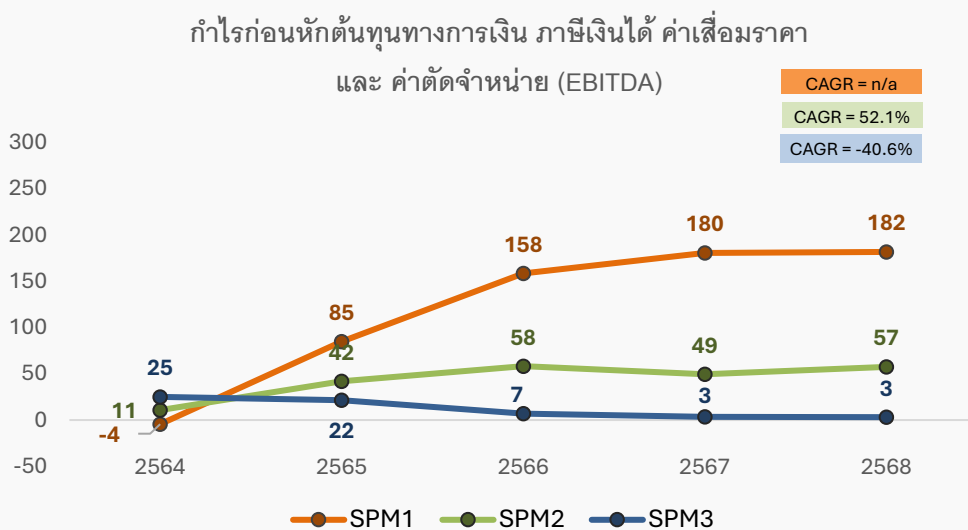
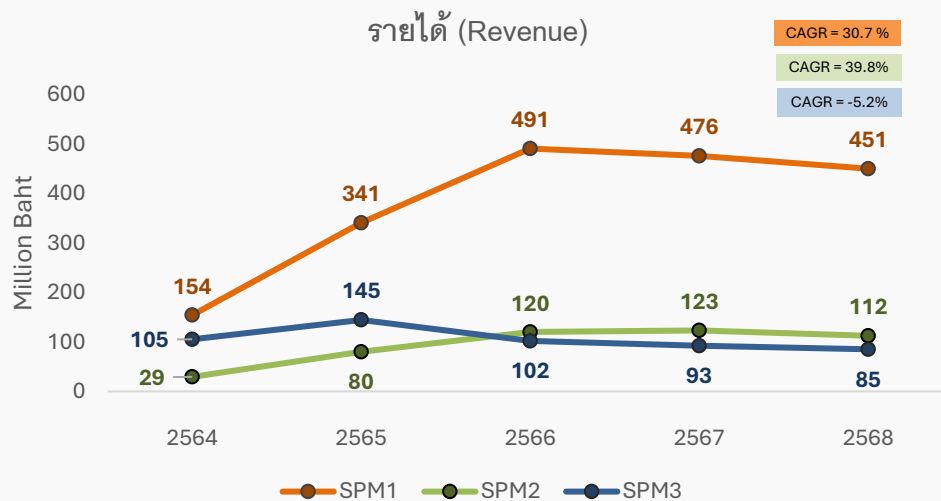
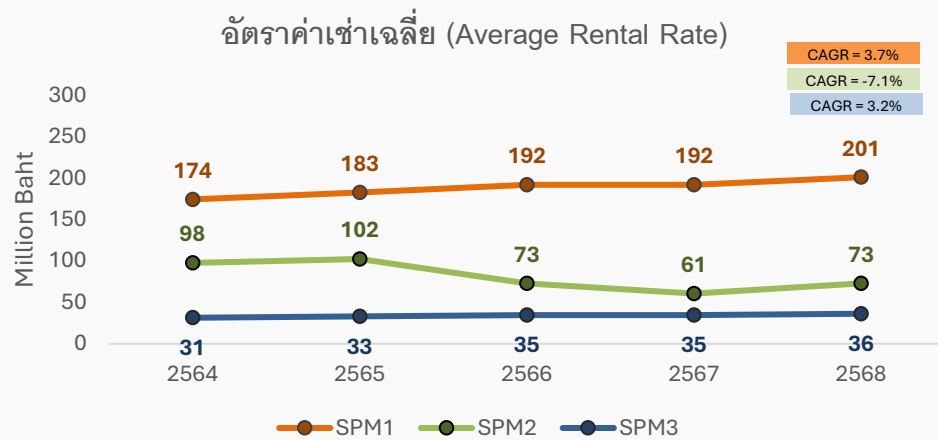
### 2.5.5 ผลการดำเนินงานทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้ และได้ให้ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (SPM) ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายเดียวของกองทรัสต์ โดยมีผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา รวมถึงค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่า ดังนี้



### 2.5.5.1 ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลัก

ผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ แบบแยกตามประเภททรัพย์สินที่ลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

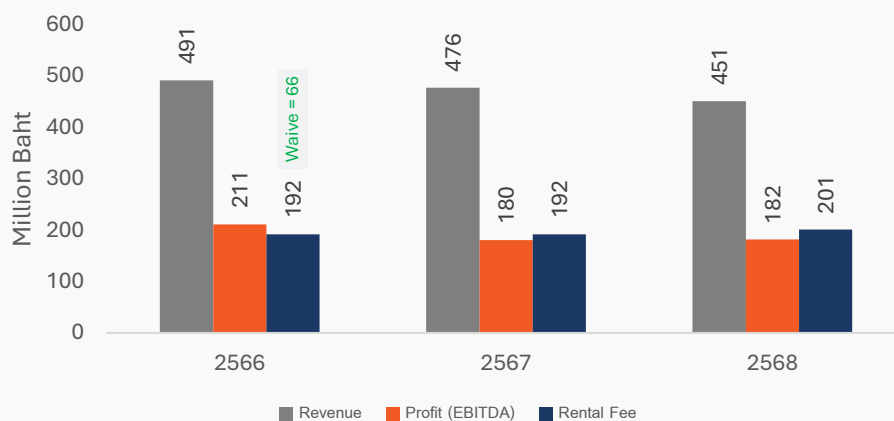


ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

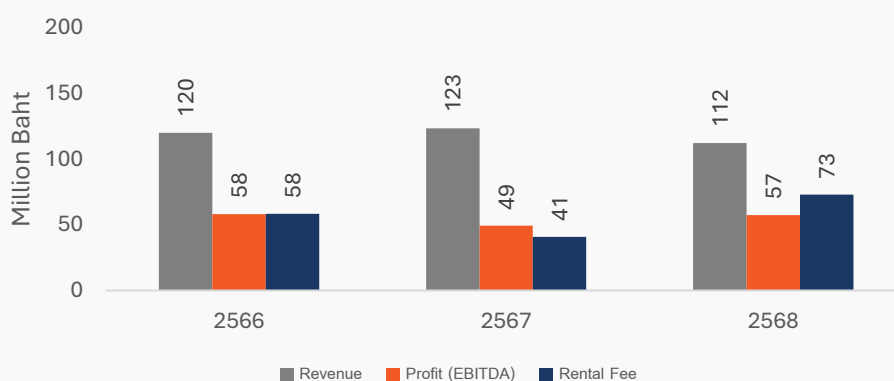
## 2.5.5.2 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สัดส่วนรายได้และกำไร(EBITDA)ของผู้เช่า และสัดส่วนค่าเช่าที่ชำระตามสัญญาเช่าแยกตามทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม (SPM2 และ SPM3) ดังนี้

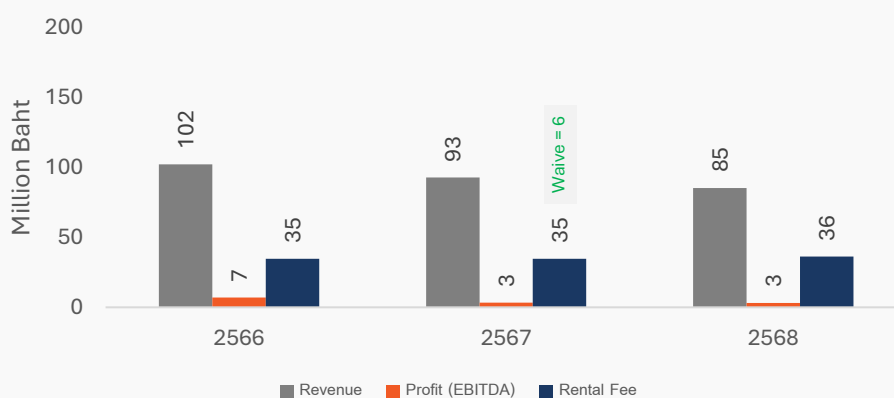
SPM1 - Sri panwa Hotel Pool Villa & Pool Suite



SPM2 - Sri panwa Habita & X29 Luxury Villa



SPM3 - Baba Beach Club Cha Am - Huahin



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

### 2.5.5.3 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ณ รอบปีบัญชี 2568 ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด มีความสามารถในการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการรักษามาตรฐานในการดำเนินธุรกิจโรงแรมได้ดี เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้เช่ายังคงมียอดค้างชำระค่าเช่ากับกองทรัสต์ เป็นลูกหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการ SPM1 ที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระเมื่อ 7 กันยายน 2565 และ โครงการ SPM2 ที่ได้รับอนุมัติผ่อนชำระเมื่อ 2 สิงหาคม 2566 และ 4 เมษายน 2567 จำนวนรวม 240.48 ล้านบาท และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าปัจจุบันที่เกินกำหนดชำระจำนวน 48.53 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 289.01 ล้านบาท เนื่องจากผู้เช่าประสบปัญหาสภาพคล่อง จากสถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่ฟื้นตัวมากเท่าที่ควรจะเป็น ณ ช่วงก่อนสถานการณ์แพร่ระบาดของ Covid-19 รวมถึงกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพที่มีกำลังซื้อสูง (High-End) จากบางภูมิภาคเช่น ยุโรปและจีน ยังคงมีความเปราะบางจากสภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว รวมถึงต้นทุนด้านพลังงานที่พุ่งสูงขึ้นส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงาน (Operating Costs) สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในกลุ่มโรงแรมระดับ Luxury ในจังหวัดภูเก็ต และ โครงการที่ชะลอ-หวั่นไหวประสบปัญหาการลดลงของนักท่องเที่ยวชาวไทยจากความกังวลด้านความปลอดภัยในการเดินทางจากงานก่อสร้างถนนพระราม2 รวมถึงปัญหาการปะทะและสงครามระหว่างภูมิภาค อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบัน ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ยังคงมีความพยายามที่จะจัดการกระแสเงินสดและทยอยผ่อนชำระค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระมายังกองทรัสต์ในทุกเดือน

ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ไม่สามารถชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามคู่มือระบบการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีการติดตามและมีการออกหนังสือบอกกล่าวทวงถามการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีการชำระค่าเช่ารายเดือนเกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมทั้งดำเนินการการออกหนังสือแจ้งไปยังผู้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก บริษัท ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ตามสัญญาตกลงการกระทำกร และแจ้งไปยังทรัสต์เพื่อรับทราบการดำเนินการ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 2.5.6 การรับประกันรายได้

ระยะเวลา 5 ปีนับแต่วันที่ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SPWPF”) ได้เข้าลงทุนครั้งแรก บริษัท ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงการกระทำกรที่กองทุนรวม SPWPF ทำร่วมกับ CIR รวมถึง บริษัท ชาวนิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ 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) ทำให้สัญญาตกลงการกระทำกรระหว่างกองทรัสต์ กับ CIR ในข้อ 5. และสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ระหว่างกองทรัสต์ กับ CID ได้สิ้นสุดลง และในปัจจุบัน ไม่มีการรับประกันรายได้แต่อย่างใด

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

### 2.6.1 การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

ในอนาคตกองทรัสต์ SRIPANWA อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม

### 2.6.2 วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกู้ยืมในอนาคต จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

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

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

### 2.6.3 วิธีการกู้ยืมเงินและข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจกำหนดวิธีการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ได้โดยวิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีร่วมกันในขณะใดขณะหนึ่งซึ่งหมายความรวมถึงการออกตราสารหรือการเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริงเข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดย (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และ (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

โดยทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA หรืออาจมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ SRIPANWA ตามสัญญาข้างต้นแทนได้

ในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องมีการ ลักษณะและข้อจำกัดดังนี้

- 1) เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ทจ.49/2555
- 2) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 3) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้
  - 3.1) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงินอื่นที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
  - 3.2) การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม
- 4) สัดส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินจะต้องไม่เกินจากอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม
  - 4.1) ไม่สามารถกู้เงินได้เกินกว่า 35% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
  - 4.2) ไม่สามารถกู้เงินได้เกินกว่า 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ยกเว้นในกรณีที่ในขนาดตกรายการที่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยจะต้องเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ หมายความว่าความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่ารูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- 5) การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าจะกระทำด้วยวิธีการใด ต้อง ไม่มี ลักษณะดังต่อไปนี้
  - 5.1) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)
  - 5.2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้
    - (1) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิกองทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระคืนก่อนครบกำหนด (Puttable)

- (2) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น
  - (3) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม
- 5.3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
- 6) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้
- 6.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ฯ สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญาต่อกองทรัสต์ฯ
  - 6.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น ๆ
- 7) วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน
- กองทรัสต์ฯ จะกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้
- 7.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพัน จากนั้น นำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
  - 7.2) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาดังกล่าวแทน
  - 7.3) กรณีที่กองทรัสต์ ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 7.4) กรณีที่กองทรัสต์ กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ฯ หรือที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาด้วย
- 8) การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์
- 8.1) กองทรัสต์ฯ อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนดต่อไป

#### 2.6.4 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีข้อกำหนดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ 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) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดย

สถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA)

การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

## 2.6.5 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA

การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ดังต่อไปนี้

- 1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้กู้ยืมตามสัญญา
- 2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์ หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 2.6.6 สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินและรายละเอียดการวางหลักประกันการกู้ยืมเงิน

| ผู้ให้กู้   | หุ้นกู้ (SPWRT268A)   | วงเงินกู้ ธนาकरพาณิชย์  |
|---|---|---|
| ผู้กู้  | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา        | ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  |
| วงเงินกู้   | 574.7 ล้านบาท   | 300 ล้านบาท   |
| อัตราดอกเบี้ย   | อัตราคงที่ต่อไป   | MLR อัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้   |
| อายุสัญญาเงินกู้  | 3 ปี  | 2 ปี 8 เดือน  |
| ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ (วันเริ่มต้น และวันสิ้นสุดของการกู้ยืม) | 10 สิงหาคม 2566 - 10 สิงหาคม 2569   | 22 ธันวาคม 2566 - 22 สิงหาคม 2569   |
| การชำระคืนเงินต้น   | ชำระคืนเงินต้นครั้งเดียวทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา วันที่ 10 สิงหาคม 2569 | ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส (รวม 11 งวด)<br>ภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน มี.ค. มิ.ย. ก.ย. และ ธ.ค. ของทุกปี<br>1. งวดที่ 1-4 ชำระงวดละ 22 ล้านบาท<br>2. งวดที่ 5-8 ชำระงวดละ 25 ล้านบาท<br>3. งวดที่ 9-10 ชำระงวดละ 37 ล้านบาท<br>4. งวดสุดท้าย ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมด รวมชำระงวดละ 38 ล้านบาท |
| การชำระดอกเบี้ย   | ชำระรายไตรมาส   | ชำระรายเดือน  |
| หลักประกันการกู้ยืม   | โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29                                   | ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่  |



| ผู้ให้กู้  | หุ้นกู้ (SPWRT268A)   | วงเงินกู้ ธนาคารพาณิชย์  |
|--|---|--|
|  | (ที่ดิน น.ส. 3 ก เลขที่ 349 , 1979) รวม 2 แปลง เนื้อที่รวม 6-0-50.6 ไร่ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิจิต อำเภอมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้ | 321, 350, 1725, 1726, 1727, 1731, 1771, 1773, 1827, 1828, 1829, 1858, 1860, 1864, 1888 และ 1915<br><br>รวม 16 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลวิจิต อำเภอมือง จังหวัดภูเก็ต พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในขณะนี้ |
| สัดส่วนการกู้ยืมเงิน   | หุ้นกู้ = 574.7 ล้านบาท   | วงเงินกู้ = 300 ล้านบาท  |
| จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี ตามวงเงินกู้คงเหลือ | 574.7 ล้านบาท<br>รวมเงินกู้ยืมคงเหลือทั้งหมด 686.7 ล้านบาท  | 112 ล้านบาท  |

หมายเหตุ: เงื่อนไขอื่นนอกเหนือจากที่เปิดเผยไว้ข้างต้นจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

สถานะการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2568 ของกองทรัสต์

|   |  |
|---|--|
| จำนวนเงินต้นคงเหลือ ณ 31 ธ.ค. 2568 (บาท) <sup>1)</sup>                  | 686,700,000  |
| มูลค่าสินทรัพย์รวม (บาท)  | 4,248,465,088  |
| อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม (%)                     | 16.16%   |
| การปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของสัญญากู้ยืมเงิน (Financial Covenants) | กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญา |

ทั้งนี้ ระดับหนี้สินของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องซึ่งระบุไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

## 2.6.7 การให้เงินกู้ยืมหรือค้ำประกันให้กับบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- ไม่มี -

## 2.6.8 การกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

กองทรัสต์จะต้องกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยกองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น หรือ จนกว่าจะมีแนวทางอื่นในการบริหารจัดการหนี้ดังกล่าว โดยในปี 2569 กองทรัสต์ SRIPANWA มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม โดยในปี 2568 ได้มีการสำรองเพื่อชำระหนี้ จำนวน 100 ล้านบาท และได้ชำระหนี้ดังกล่าวคืนแล้ว

สำหรับการชำระหนี้ในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนกันเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้ธนาคารพาณิชย์จำนวนประมาณ 112 ล้านบาทถ้วน และ หุ้นกู้รุ่น SPWRT268A จำนวน 574.7 ล้านบาทถ้วน รวมเป็นเงิน 686.7 ล้านบาทถ้วน โดยกองทรัสต์จะพิจารณากันเงินสำรองเพื่อการดังกล่าวโดยการพิจารณาให้สอดคล้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิอาจมีการปรับเปลี่ยนการกันเงินสำรองไว้เพื่อการชำระหนี้เงินกู้หรือหุ้นกู้ข้างต้นได้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)

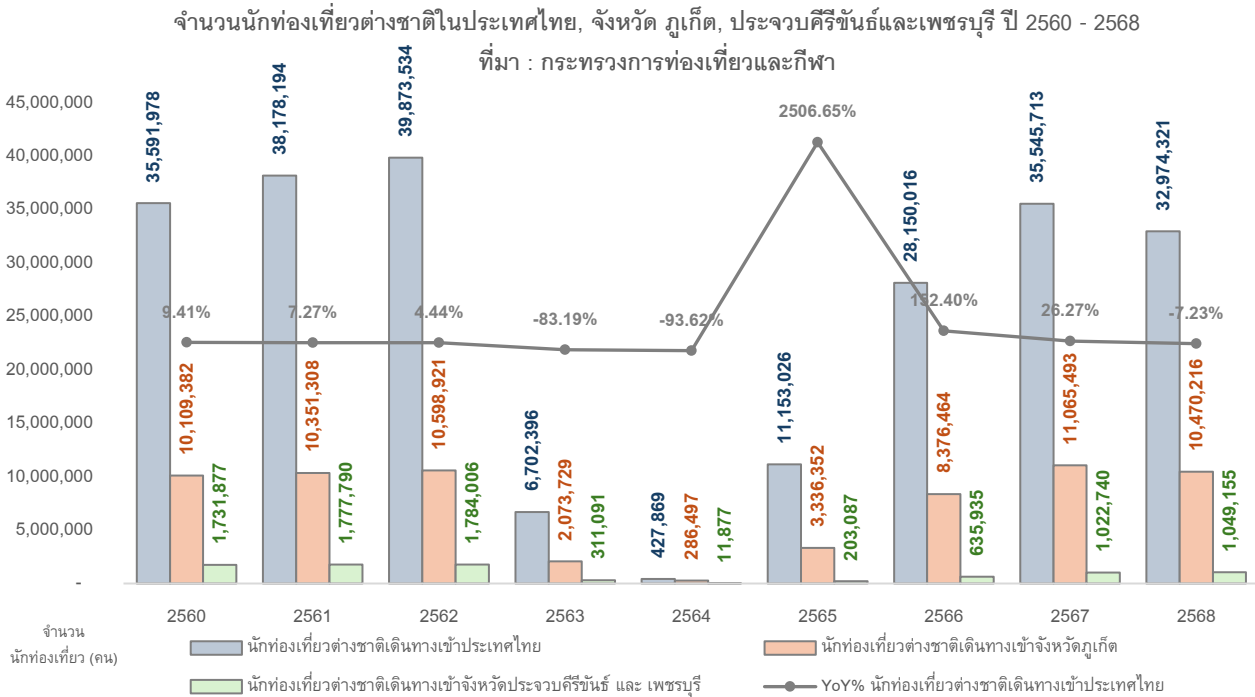
แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 (แบบ 56-REIT1)

ส่วนที่ 2 หน้าที่ 65

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

#### 3.1 ภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ

##### 3.1.1 สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย ปี 2568



สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศไทย จากรายงานของเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กล่าวว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยในปี พ.ศ.2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 32.97 ล้านคน หดตัวลงจากปี 2567 คิดเป็น 7.23% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา เนื่องจากตลาดท่องเที่ยวต่างชาติเผชิญหลายปัจจัยลบ โดยเป็นการหดตัวครั้งแรกในรอบ 3 ปี นับตั้งแต่ปี 2564 หลังสถานการณ์ Covid-19 ทั้งเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและมีความไม่แน่นอนสูง ความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของไทยลดลง พฤติกรรมนักท่องเที่ยวและความต้องการด้านการท่องเที่ยวเปลี่ยนไป รวมถึงปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้อย่างปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ และความกังวลด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจีน และผลกระทบของนโยบายภาษีสหรัฐฯ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวทั่วโลกมีแนวโน้มลดค่าใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวลง

สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ ตามลำดับ สร้างรายได้ 1.54 ล้านล้านบาท หดตัวร้อยละ 4.71 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ 5 อันดับแรก ได้แก่ จีน รัสเซีย อินเดีย มาเลเซีย และสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

# สถานการณ์ท่องเที่ยว ประเทศไทย ปี 2568

**รายได้รวมจากการท่องเที่ยว  
2.71 ล้านล้านบาท**  
-1.06% (YoY)  
ตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568

**รายได้**  
นักท่องเที่ยวต่างชาติ  
สะสมตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568

**1.54 ล้านล้านบาท**  
-4.71% (YoY)

**รายได้**  
ผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย  
สะสมตั้งแต่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2568

**1.17 ล้านล้านบาท**  
+4.18% (YoY)

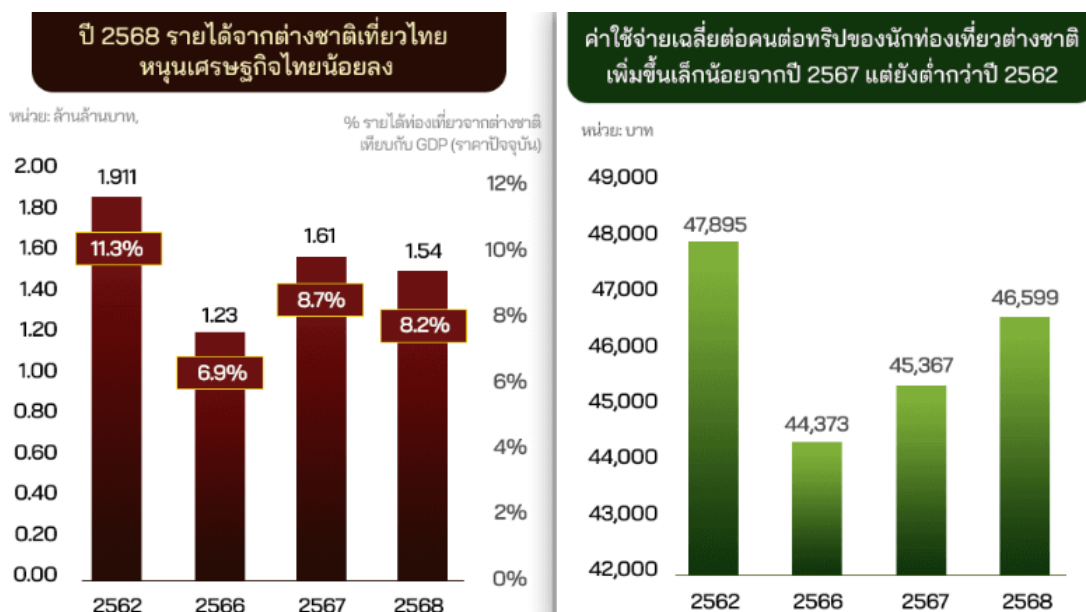
ข้อมูลเบื้องต้น ณ วันที่ 21 มกราคม 2568  
ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ภาพแสดงสถานการณ์ท่องเที่ยวประเทศไทย ปี 2568

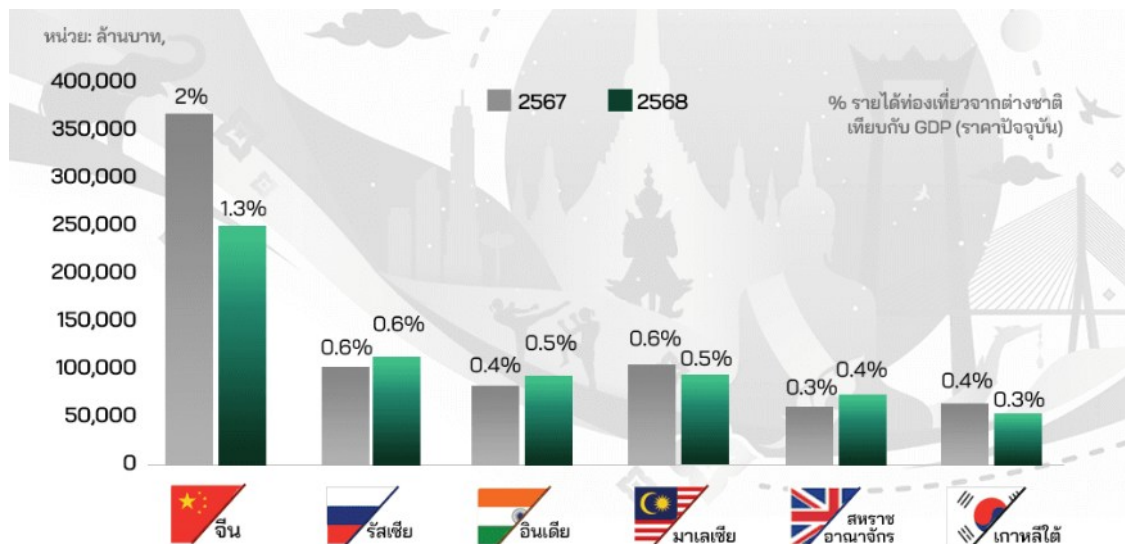
ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา สำนักงานปลัดกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับ จำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 202.66 ล้านคน-ครั้ง ขยายตัวร้อยละ 2.84 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ตามลำดับ ซึ่งสร้างรายได้ 1.17 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 4.18 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ และเชียงราย ตามลำดับก่อให้เกิดรายได้รวมจากการท่องเที่ยว 2.71 ล้านล้านบาท หดตัวร้อยละ 1.06 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา



ภาพแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อทริปของนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย ปี 2568

ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ภาพแสดง รายได้และค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อคนต่อทริปของนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย และรายได้ท่องเที่ยวต่างชาติเทียบกับ GDP  
ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติภายในประเทศไทย 1.54 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 8.2% ของ GDP (ราคาปัจจุบัน) ซึ่งยังต่ำกว่าปี 2562 ที่มีสัดส่วนอยู่ที่ 11.3% เป็นผลจากปัจจัยนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ฟื้นตัวเท่าที่ควร โดยในปี 2568 นักท่องเที่ยวจีนที่แม้ว่าจะลดลง แต่ยังคงมีรายได้ท่องเที่ยวอันดับ 1 หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 2.5 แสนล้านบาท ซึ่งไทยยังคงเป็นจุดหมายปลายทางอันดับที่ 6 ของจีน (รองจากอันดับหนึ่งคือ ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และเวียดนามตามลำดับ) ในขณะที่ จำนวนนักท่องเที่ยวหลายตลาดสร้างสถิติใหม่ เช่น อินเดีย 2.49 ล้านคน รัสเซีย 1.90 ล้านคน, สหราชอาณาจักร 1.10 ล้านคน, เยอรมนี 0.97 ล้านคน และ ฝรั่งเศส 0.82 ล้านคน แต่ก็ยังคงน้อยกว่าการลดลงในภาพรวมของนักท่องเที่ยวจากประเทศจีน แต่ทั้งนี้ การขยายตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในภาพรวมมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญ เช่น การประกาศปี Amazing Thailand Grand Tourism and Sports Year 2025 และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวและกีฬา การมาตรการเพิ่มพีด่านผู้โดยสาร และมาตรการ Ease of traveling ของรัฐบาลการสร้างเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย

| อันดับ | Thailand    | Vietnam     | Malaysia    | Singapore   | Japan       | South Korea |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1      | Malaysia    | China       | Singapore   | China       | China       | China       |
| 2      | China       | South Korea | Indonesia   | Indonesia   | South Korea | Japan       |
| 3      | India       | Taiwan      | China       | Malaysia    | Taiwan      | Taiwan      |
| 4      | Russia      | USA         | Thailand    | India       | USA         | USA         |
| 5      | South Korea | Japan       | India       | Australia   | Hong Kong   | Hong Kong   |
| 6      | Japan       | India       | Brunei      | Philippines | Thailand    | Philippines |
| 7      | UK          | Cambodia    | South Korea | USA         | Australia   | Vietnam     |
| 8      | USA         | Russia      | Philippines | Japan       | Philippines | Indonesia   |
| 9      | Taiwan      | Malaysia    | Taiwan      | South Korea | Vietnam     | Singapore   |
| 10     | Singapore   | Australia   | Australia   | UK          | Canada      | Thailand    |

ภาพแสดง สัญชาตินักท่องเที่ยวที่เข้ามาท่องเที่ยวในแต่ละประเทศใน Tourism War เอเชีย 10 อันดับแรก  
ที่มา : SCB EIC

จากภาพดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การท่องเที่ยวในเอเชียแข่งขันเข้มข้น โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่มหลักของไทยส่วนใหญ่ หักชั้นกับนักท่องเที่ยวเป้าหมายของหลายประเทศ โดยเฉพาะประเทศเวียดนามและสิงคโปร์ที่มีตลาดหลักหักชั้นกับไทยมากกว่า 7 ประเทศ บ่งชี้ว่าไทยกำลังเผชิญการแข่งขันที่เข้มข้นในการดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มหลักจากประเทศเพื่อนบ้าน ทำให้การแย่งชิง นักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมายมีแนวโน้มทำได้ยากขึ้น ซึ่งไทยต้องเร่งออกมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นต่อไป

10 อันดับแรกของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุดตลอดปี 2568 ได้แก่

|              |              |                  |              |
|--------------|--------------|------------------|--------------|
| 1. มาเลเซีย  | 4,520,856 คน | 6. ญี่ปุ่น       | 1,091,227 คน |
| 2. จีน       | 4,473,992 คน | 7. สหราชอาณาจักร | 1,083,162 คน |
| 3. อินเดีย   | 2,487,319 คน | 8. สหรัฐ         | 1,081,929 คน |
| 4. รัสเซีย   | 1,898,837 คน | 9. ไต้หวัน       | 987,633 คน   |
| 5. เกาหลีใต้ | 1,555,227 คน | 10. สิงคโปร์     | 967,341 คน   |

การเปลี่ยนผ่านของตลาดท่องเที่ยวไทยกำลังเข้าสู่ยุคใหม่ซึ่งนักท่องเที่ยวให้ความสำคัญกับคุณภาพของประสบการณ์ มากกว่าความหรูหราและแสวงหาความจริงของวัฒนธรรมท้องถิ่นมากกว่าท่องเที่ยวกระแสหลัก โดยนักท่องเที่ยวเลือกที่จะบริหาร งบประมาณอย่างรอบคอบเพื่อให้สามารถสัมผัสประสบการณ์ภายในประเทศไทยได้นานยิ่งขึ้น สำหรับค่าใช้จ่ายรวมต่อทริปยังคง อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว แต่ระยะเวลาพำนักรวมเพิ่มขึ้นจากเดิม

SCB EIC ประเมินว่า ในปี 2026 นักท่องเที่ยวต่างชาติคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นมาเล็กน้อยจากปี 2025 ซึ่งอยู่ใน ภาวะหดตัวจากนักท่องเที่ยวจีน ซึ่งแม้ว่าจะเห็นสัญญาณการฟื้นตัวในอนาคต แต่ธุรกิจโรงแรมยังต้องรับมือกับความท้าทายในระยะ ข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็น 1) เศรษฐกิจโลกและไทยที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ซึ่งจะส่งผลกับการใช้จ่ายด้านท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว ต่างชาติและไทย 2) Tourism war การแข่งขันด้านการท่องเที่ยวของหลายประเทศในเอเชีย ผ่านการออกมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยว ต่างชาติ ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวมีตัวเลือกมากขึ้นในการเลือกแหล่งท่องเที่ยว 3) นโยบายและมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของ รัฐบาล ที่ต้องการความต่อเนื่องในการฟื้นฟูนักท่องเที่ยวจีนให้กลับมา การเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มใหม่ที่มีศักยภาพให้เดินทางเข้าไทย มากขึ้น รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศ 4) การแข่งขันที่สูงขึ้นจากอุปทานห้องพักที่เพิ่มขึ้น จากการทยอยเปิด โรงแรมใหม่โดยเฉพาะในพื้นที่ภูเก็ต และพังงา ที่มีการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมเป็นจำนวนมาก และ 5) การก้าวเข้าสู่โรงแรมยั่งยืน จากแรงกดดันทั้งนโยบายความยั่งยืนของเชนโรงแรมขนาดใหญ่และ OTA, ข้อกำหนดด้านความยั่งยืนของ EU ที่จะมีผลบังคับใช้ในปี 2028 และเทรนด์การใส่ใจความยั่งยืนของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่เพิ่มขึ้น

สำหรับ Tourism War ที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น ผลจากนโยบายการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศในเอเชียที่ ทยอยออกมาเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยมีตัวอย่าง 6 กลยุทธ์สำคัญเช่น (1) การออกมาตรการพิเศษ ด้านวีซ่าโดยรัฐบาลหลายประเทศเร่งออกมาตรการวีซ่าเพื่อเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย เช่น การเพิ่มรายชื่อประเทศที่ได้รับการ ยกเว้นวีซ่า (2) พัฒนาเครือข่ายเส้นทางการบินระหว่างประเทศรวมถึงการเพิ่มความหนาแน่นของเที่ยวบินและขยายเส้นทางสู่เมือง ปลายทางใหม่ซึ่งจะสามารถช่วยตลาดและดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้าประเทศตัวเองได้มากขึ้น (3) ยกกระดับแหล่งท่องเที่ยว ภายในประเทศ ซึ่งควบคู่กับการสร้างแหล่งท่องเที่ยวที่มนุษย์สร้างขึ้น (Man-Made Destinations) เพื่อสร้างจุดหมายใหม่ดึงดูดให้ นักท่องเที่ยวกลับมาเยือนซ้ำ (4) การสร้างภาพลักษณ์การท่องเที่ยว (Brand Image) ที่ชัดเจนยิ่งขึ้นซึ่งชูความโดดเด่นของแต่ละพื้นที่ เช่น แหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมเฉพาะท้องถิ่น หรือ เช่นสิงคโปร์เน้นความเป็นเมืองสร้างสรรค์ (5) การใช้ Influencer Marketing เพื่อผลิตคอนเทนต์โปรโมตการท่องเที่ยว หรือแต่งตั้งทูตการท่องเที่ยว (6) การร่วมมือกับภาคธุรกิจเพื่อออกโปรโมชั่นแคมเปญ ซึ่ง อาจครอบคลุมทั้งตัวเครื่องบิน โรงแรมที่พัก กิจกรรมท่องเที่ยว เพื่อกระตุ้นการเดินทางและเร่งการตัดสินใจของนักท่องเที่ยวให้เร็ว ยิ่งขึ้น เป็นต้น

ดังนั้น ณ สถานการณ์ปัจจุบัน ธุรกิจโรงแรมไทยยังคงต้องสู้แรงกดดัน ปรับกลยุทธ์พร้อมรับมือกับความท้าทายใน 3 ด้าน หลัก ได้แก่ 1) การเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวศักยภาพที่เติบโตและใช้จ่ายสูง เพื่อขยายตลาดและกระจายความเสี่ยงขยายฐาน นักท่องเที่ยวให้มีความหลากหลายมากขึ้นไม่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง 2) การยกระดับบริการและสร้าง



ประสบการณ์ที่มีความหมายให้กับนักท่องเที่ยวมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ยกระดับการบริการให้ตรงกับความต้องการเฉพาะบุคคล หรือการจัดกิจกรรมที่เชื่อมโยงวิถีท้องถิ่น และ 3) การปรับกลยุทธ์ด้านราคาอย่างต่อเนื่องและทันช่วงที่ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ซึ่งรวมถึงการเพิ่มความคุ้มค่าให้กับนักท่องเที่ยวผ่านโปรโมชั่นพิเศษ เช่น สิทธิ Late check-out, เครดิตร้านอาหาร/บริการสปาภายในโรงแรม หรือการอัพเกรดห้องพัก

## สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดภายในประเทศ ปี 2568

สำหรับสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มท่องเที่ยวในประเทศต่อเนื่องโดยคาดว่าจะอยู่ที่ 275.6 ล้านคน ซึ่งเติบโตขึ้นเล็กน้อยราว 2%YOY จากแรงกดดันของเศรษฐกิจไทยที่ยังเปราะบางและส่งผลต่อการวางแผนท่องเที่ยวของคนไทย รวมถึงการเดินทางไปต่างประเทศของนักท่องเที่ยวไทยกำลังซบเซาจากมาตรการพริวิตาในหลายประเทศและแพ็คเกจท่องเที่ยวราคาประหยัดที่ดึงดูดให้คนไทยไปเที่ยวต่างประเทศมากขึ้น อย่างไรก็ตาม การท่องเที่ยวในประเทศยังมีปัจจัยหนุนจากการยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยว และนโยบายกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐที่คาดว่าจะออกมาอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะการส่งเสริมการท่องเที่ยวเมืองน่าเที่ยว (เมืองรอง) ซึ่งปัจจุบันเมืองน่าเที่ยวกำลังได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวไทยมากขึ้นกว่าเดิม<sup>1</sup>

### 1) สถานการณ์การท่องเที่ยวตลาดในประเทศเดือนมกราคม-มีนาคม 2568<sup>2</sup>

มีนักท่องเที่ยวต่างชาติจำนวน 9.55 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และสร้างรายได้ทางการท่องเที่ยวประมาณ 4.72 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปี 2567 โดยจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถฟื้นตัวกลับมาประมาณร้อยละ 88 และร้อยละ 91 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับจำนวนและรายได้ที่เคยได้รับในช่วงเดียวกันของปี 2562 โดยมีปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยที่ท้าทายตลาด ดังนี้

1. ปัญหาภาพลักษณ์ความไม่ปลอดภัยของประเทศไทย เนื่องจากการเผยแพร่ภาพข่าวสารเชิงลบกระจายในสื่อโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่อง ก่อให้เกิดภาพลักษณ์เชิงลบด้านความปลอดภัยและความไม่มั่นใจในการเดินทางมาประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อนโยบายยกเลิกหรือเลื่อนการเดินทางของนักท่องเที่ยวมายังประเทศไทย โดยเฉพาะตลาดที่มีความอ่อนไหวสูง (กรุ๊ปทัวร์ / กลุ่มครอบครัวสูงวัย / ประชุมสัมมนา) โดยเฉพาะตลาดจีน ฮองกง ไต้หวัน
2. เหตุการณ์แผ่นดินไหวในประเทศไทย (วันที่ 28 มีนาคม 2568) คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในการตัดสินใจเดินทางมาท่องเที่ยวในระยะสั้น เนื่องจากมีภาพข่าวในเรื่องความไม่เชื่อมั่นในความแข็งแรงของตึกที่ถล่ม รวมทั้งข่าวที่กระทบกับบริษัทจีนที่สร้างตึก
3. มาตรการภาษีตอบโต้ของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ต่อประเทศคู่ค้า
4. การแข่งขันแย่งชิงส่วนแบ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะการวางตำแหน่งทางการตลาดให้เป็นจุดหมายปลายทางงานแสดงคอนเสิร์ตศิลปินระดับโลกเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น การจัดคอนเสิร์ตการแสดงศิลปินระดับโลกที่ประเทศสิงคโปร์ ณ Singapore National Stadium โดยจัดเป็นแห่งเดียวในเอเชีย และได้กระแสตอบรับจากแฟนเพลงทั่วภูมิภาค โดยเฉพาะการจองที่พักในสิงคโปร์เพิ่มขึ้นถึง 358% (ข้อมูลจาก Agoda)
5. ต้นทุนการเดินทางท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เพิ่มสูงขึ้น จากปัจจัยด้านราคาบัตรโดยสารเครื่องบิน ราคาโรงแรมที่พักปรับตัวสูงขึ้น

### 2) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนเมษายน-มิถุนายน 2568

<sup>1</sup> ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC)

<sup>2</sup> ที่มา : TAT Review Magazine : Tourism Snapshot การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

มีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 52.31 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 301,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา โดยปัจจัยสนับสนุนคือช่วงวันหยุดยาวเทศกาลหลายช่วง เช่น วันสงกรานต์ วันวิสาขบูชา วันเฉลิมพระชนมพรรษาสมเด็จพระบรมราชินี การจัดเส้นทางท่องเที่ยวด้วยรถไฟขบวน Royal Blossom เส้นทางกรุงเทพฯ-หัวหิน กรุงเทพฯ-เพชรบุรี และขบวนรถไฟสไตล์ญี่ปุ่น KHA 183 เส้นทางจากกรุงเทพฯ-กาญจนบุรี แต่สำหรับภาคใต้ในช่วงไตรมาสนี้ มีจำนวนการเดินทางและรายได้ลดลง โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนอยู่ที่ 6.12 ล้านคน-ครั้ง ลดลงร้อยละ 1 และรายได้ 53,824 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา สำหรับสถานการณ์เมืองน่าเที่ยวมีอัตราการเติบโตทั้งจำนวนและรายได้เกือบทุกจังหวัดที่เป็นเมืองน่าเที่ยว โดยอยู่ที่ร้อยละ 3-9 ขณะที่เมืองหลักซึ่งเป็นพื้นที่ที่สร้างรายได้หลักให้กับภาคใต้ กลับมีอัตราการเติบโตเพียงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 1-2 ส่งผลให้สถานการณ์ท่องเที่ยวภาพรวมอยู่ในภาวะชะลอตัว โดยมีปัจจัยอุปสรรคคือสถานะเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัวส่งผลต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวชาวไทย ทำให้คนไทยเลือกจุดหมายที่ใกล้กว่าหรือมีความคุ้มค่าของบริการท่องเที่ยว มากกว่าการเดินทางมาท่องเที่ยวในภาคใต้ที่มีการใช้จ่ายสูง

### 3) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนกรกฎาคม - กันยายน 2568

เกือบทุกภูมิภาคมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 48.14 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 277,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ขณะที่จำนวนการกระจายตัวการเดินทางใน 55 เมืองน่าเที่ยว มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ปัจจัยสนับสนุนที่ส่งผลต่อการเดินทางท่องเที่ยว ได้แก่ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ อาทิ โครงการ “เที่ยวไทยคนละครั้ง 2568” (เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม - 31 ตุลาคม 2568) สามารถกระตุ้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นทั้งเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยว โดยกลุ่มจังหวัดเมืองหลักของภาคกลางที่ติดอันดับ 1 ใน 3 จังหวัดปลายทางที่มีการใช้จ่ายมากที่สุด ได้แก่ อันดับที่ 2 ประจวบคีรีขันธ์ (153 ล้านบาท) และอันดับที่ 3 เพชรบุรี (118 ล้านบาท) ส่วนภาคใต้เป็นภูมิภาคที่มีการใช้สิทธิของที่พักภายในพื้นที่ 63,150 สิทธิ หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของจำนวนการใช้สิทธิทั้งหมด ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มครอบครัวและคู่รักที่อยู่ในภาคใต้และกรุงเทพมหานคร สำหรับจังหวัดยอดนิยมที่มีการจองที่พักสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ นครศรีธรรมราช พังงา ภูเก็ต กระบี่ และสงขลา (Dashboard เที่ยวไทยคนละครั้ง ของ ฝสท. ณ วันที่ 15 กันยายน 2568)

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรค คือเป็นช่วงฤดูมรสุมที่หลายพื้นที่เกิดอุทกภัย และ ปัญหาความขัดแย้งบริเวณ 7 จังหวัดชายแดนไทย-กัมพูชา ทำให้นักท่องเที่ยวบางส่วนมีความกังวลและชะลอการเดินทาง

### 4) สถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ เดือนตุลาคม-ธันวาคม 2568

มีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย 52.68 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 307,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 สำหรับสถานการณ์ท่องเที่ยว 55 เมืองน่าเที่ยวมีอัตราการเติบโตที่ลดลงทั้งจำนวนและรายได้อยู่ที่ร้อยละ 1 โดยมีสัดส่วนจำนวนอยู่ที่ 39% และรายได้ 26% โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากโครงการ “เที่ยวไทยคนละครั้ง 2568” (4 ก.ค.-30 ต.ค. 68) มาตรการลดหย่อนภาษี “เที่ยวดีมีคืน 2568” (29 ต.ค.-15 ธ.ค.68) ซึ่งช่วยกระตุ้นการเดินทางเข้าสู่พื้นที่และสร้างรายได้เพิ่มขึ้นทั้งเมืองหลักและเมืองน่าเที่ยว, และโครงการ “คนละครั้ง พลัส” ที่ช่วยลดภาระค่าครองชีพ และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายด้านการท่องเที่ยวในประเทศ ละการเปิดเส้นทางท่องเที่ยวด้วยขบวนรถไฟ KHA 183 เส้นทางกรุงเทพฯ-หัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) และเป็นช่วงเข้าสู่ฤดูกาลท่องเที่ยวทะเลฝั่งอันดามัน ได้แก่ ภูเก็ต กระบี่ พังงา ตรัง ระนอง และสตูล ทำให้นักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลและกิจกรรมทางน้ำเดินทางเข้าไปท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคสืบเนื่องมาจากไตรมาสก่อนคือ ปัญหาความไม่สงบ 7 จังหวัดชายแดนไทย-กัมพูชา (อุบลราชธานี ศรีสะเกษ สุรินทร์ บุรีรัมย์สระแก้ว จันทบุรี และตราด) ส่งผลต่อภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย



นักท่องเที่ยวบางส่วนเกิดความกังวลและหลีกเลี่ยงการเดินทางเข้าจังหวัดชายแดนดังกล่าว รวมทั้งจังหวัดใกล้เคียง และ อุทกภัย 9 จังหวัดภาคใต้ช่วงเดือนพฤศจิกายน-ธันวาคม 2568 โดยเฉพาะพื้นที่ขนาดใหญ่ จ.สงขลาที่ได้รับผลกระทบหนัก

#### 10 อันดับจังหวัดจำนวนผู้เยี่ยมเยือนสูงสุด ปี 2568

|                  |               |                    |               |
|------------------|---------------|--------------------|---------------|
| 1. กรุงเทพมหานคร | 56,915,243 คน | 6. ประจวบคีรีขันธ์ | 11,474,581 คน |
| 2. ชลบุรี        | 27,559,168 คน | 7. พระนครศรีอยุธยา | 10,903,027 คน |
| 3. กาญจนบุรี     | 15,150,146 คน | 8. เพชรบุรี        | 10,831,260 คน |
| 4. ภูเก็ต        | 14,122,834 คน | 9. นครราชสีมา      | 9,503,069 คน  |
| 5. เชียงใหม่     | 11,955,249 คน | 10. สุราษฎร์ธานี   | 9,099,605 คน  |

#### 10 อันดับจังหวัดรายได้ผู้เยี่ยมเยือนสูงสุด ปี 2568

|                  |                 |                    |                 |
|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| 1. กรุงเทพมหานคร | 899,369 ล้านบาท | 6. กระบี่          | 105,016 ล้านบาท |
| 2. ภูเก็ต        | 545,868 ล้านบาท | 7. พังงา           | 56,650 ล้านบาท  |
| 3. ชลบุรี        | 319,312 ล้านบาท | 8. ประจวบคีรีขันธ์ | 53,359 ล้านบาท  |
| 4. สุราษฎร์ธานี  | 133,743 ล้านบาท | 9. เชียงราย        | 51,540 ล้านบาท  |
| 5. เชียงใหม่     | 111,499 ล้านบาท | 10. สงขลา          | 50,660 ล้านบาท  |

ทั้งนี้จากการติดตามบริษัทในกลุ่ม Tourism ในประเทศไทยจำนวน 2,543 แห่ง โดย Krungthai COMPASS พบว่า 699 บริษัท (27.5%) ปรับตัวดีขึ้น 837 บริษัท (32.9%) ทรงตัว และ 1,007 บริษัท (39.6%) ถดถอยลง ทั้งนี้กลุ่มการท่องเที่ยวเป็นกลุ่มที่ผ่านวิกฤตหนักที่สุดแต่สามารถฟื้นตัวได้เร็วที่สุดโดยมีปัจจัยสำคัญคือ COVID-19 ทั้งนี้ศูนย์วิจัยได้จัดประเภทกลุ่มธุรกิจออกเป็น 5 ระดับคือ Excellence, Good, Moderate, Weak และ Distress ซึ่งในช่วง COVID-19 ที่ผ่านมามาจนถึงปัจจุบันพบว่า กลุ่ม Distress นั้นฟื้นตัวดีขึ้นโดยมีอัตราการลดลงจาก 61.0% เหลือเพียง 39.5% และกลุ่ม Excellent เพิ่มขึ้นจาก 2.9% เป็น 12.3% ซึ่งมองว่าเป็นกลุ่มธุรกิจที่มีธรรมชาติผันผวนตามปัจจัยภายนอกรุนแรงที่สุดในทุกภาคธุรกิจ โดยภาพรวมจากการมอง Financial Performance Gap กลุ่มธุรกิจ Tourism เปรียบเทียบกับกลุ่มธุรกิจที่ผลประกอบการดี (Top Tier) เมื่อดูจากภาพรวมของ Gross Margin และ Liquidity (Current Ratio) พบว่า มี Margin กำไรต่ำ โดยสามารถบวกกำไรได้น้อยกว่าธุรกิจที่ผลประกอบการดีประมาณ 6% และ ภาพรวมยังคงขาดสภาพคล่องและมีหนี้สูงประมาณ 3 เท่าของทุน เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นธุรกิจที่แข่งในตลาด Mass ดังนั้นผู้ประกอบการจึงมักหันไปลดราคาค่าบริการลงเพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้าหมุนเวียน

ทั้งนี้ Krungthai COMPASS ประเมินนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 39 ล้านคนตามลำดับ โดยมองว่ามีทิศทางการฟื้นตัวที่ดีขึ้นแต่ยังต่ำกว่าช่วงก่อนโควิดที่แตะระดับ 39.9 ล้านคนในปี 2562 โดยมีปัจจัยหลักที่กระตุ้นการฟื้นตัวคือตลาดนักท่องเที่ยวจีนที่ยังไม่กลับมา และการแข่งขันจากประเทศเพื่อนบ้านที่มีการทำการตลาดเชิงรุกมากขึ้น แม้ว่าตลาดนักท่องเที่ยวกลุ่มอื่นๆเช่น อินเดีย รัสเซีย และตลาดระยะไกลอย่างยุโรปจะมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง แต่ยังไม่เพียงพอจะชดเชยการหายไปของนักท่องเที่ยวจีน แต่อย่างไรก็ดี กลุ่มนักท่องเที่ยวได้รับแรงหนุนจากกลุ่ม High Spending โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวยุโรปที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อ โรงแรมระดับ 4-5 ดาว โดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยวหลักอย่าง ภูเก็ต สมุย เชียงใหม่ ที่สามารถรองรับความต้องการเรื่องความเป็นส่วนตัวและมาตรฐานระดับสูง, ธุรกิจ Wellness & Healthcare เช่น รีสอร์ทสุขภาพ โรงพยาบาลเอกชน และคลินิกเวชศาสตร์ชะลอวัย ซึ่งตอบโจทย์กลุ่มยุโรปที่เน้นดูแลสุขภาพแบบองค์รวม รวมถึงร้านอาหารพรีเมียมและ Local Fine Dining ที่สามารถนำเสนอวัฒนธรรมไทยควบคู่กับคุณภาพระดับสากลได้

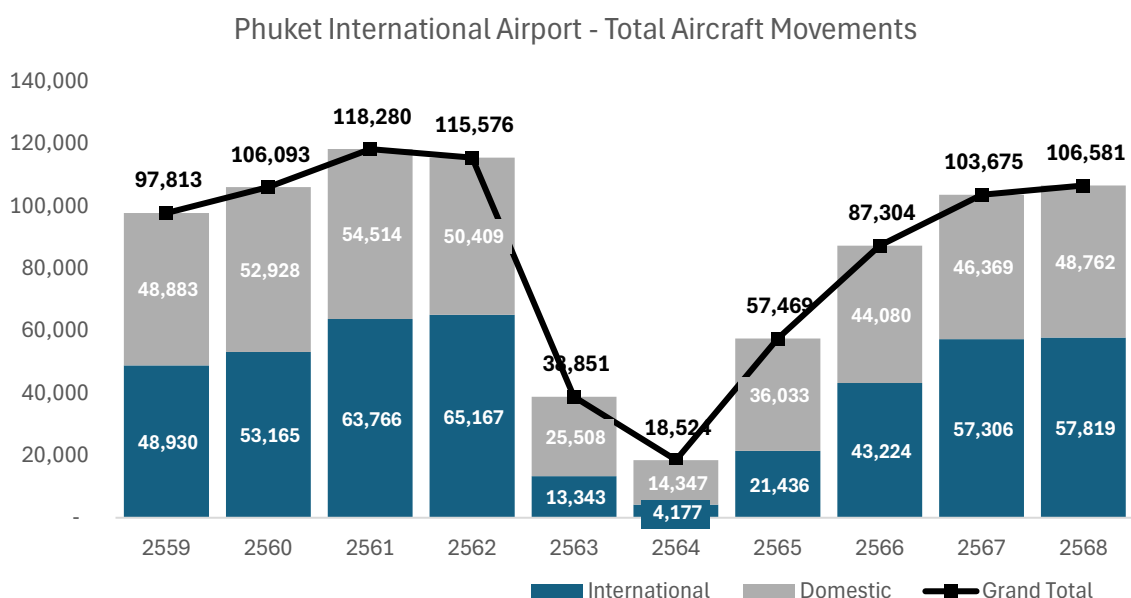
ในช่วงเวลานี้ ภาครัฐยังคงเป็นกำลังสำคัญในการพยุงการท่องเที่ยวไทยด้วยมาตรการต่างๆที่เข้มข้นและครอบคลุมทุกมิติอย่างเป็นรูปธรรมมากขึ้น ทั้งมาตรการเรียกความเชื่อมั่นและดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติ ไปพร้อมกับมาตรการที่ช่วยพยุงผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบอย่างจริงจัง และการผลักดัน Soft Power ผ่าน 11 อุตสาหกรรมเช่น การท่องเที่ยว, อาหาร,

ภาพยนตร์ กีฬา ฯลฯ ตัวอย่างเช่นการสนับสนุนทุนสร้างภาพยนตร์หรือซีรีส์ต่างชาติในประเทศไทย โดยประเมินว่าจุดคุ้มทุน (Break-Even) ของการโปรโมทประเทศไทยด้วยวิธีออกทุนผลิตซีรีส์ 1 EP โดยการให้ Cash Rebate สูงสุด 30% สำหรับกองถ่ายจากต่างประเทศ โดยเริ่มตั้งแต่ 1 ม.ค. 2568 และยังคงมีผลต่อเนื่องจนปัจจุบัน จะส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างน้อย 500-1000 คน นอกจากนี้ ภาครัฐอาจมีการปรับปรุงกระบวนการขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมให้มีความยืดหยุ่นและเหมาะสมกับขนาดธุรกิจมากขึ้น เพื่อจูงใจให้โรงแรมขนาดเล็กเข้าสู่ระบบอย่างถูกต้องซึ่งจะเปิดโอกาสให้ธุรกิจสามารถเข้าถึงโครงการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น Soft Loan หรือการโปรโมทร่วมกับ ททท. รวมถึงเป็นการสร้างพื้นฐานต่อยอดไปสู่มาตรฐานที่สูงขึ้นเช่น ESG Hotel หรือ Cultural Experience ที่สอดคล้องกับเทรนด์ของนักท่องเที่ยวในยุคใหม่

## 3.2 นโยบายการตลาดและการแข่งขัน

### 3.2.1 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

#### 3.2.1.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต



ภาพแสดง จำนวนเที่ยวบิน ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต เปรียบเทียบย้อนหลัง ปี 2561-2568

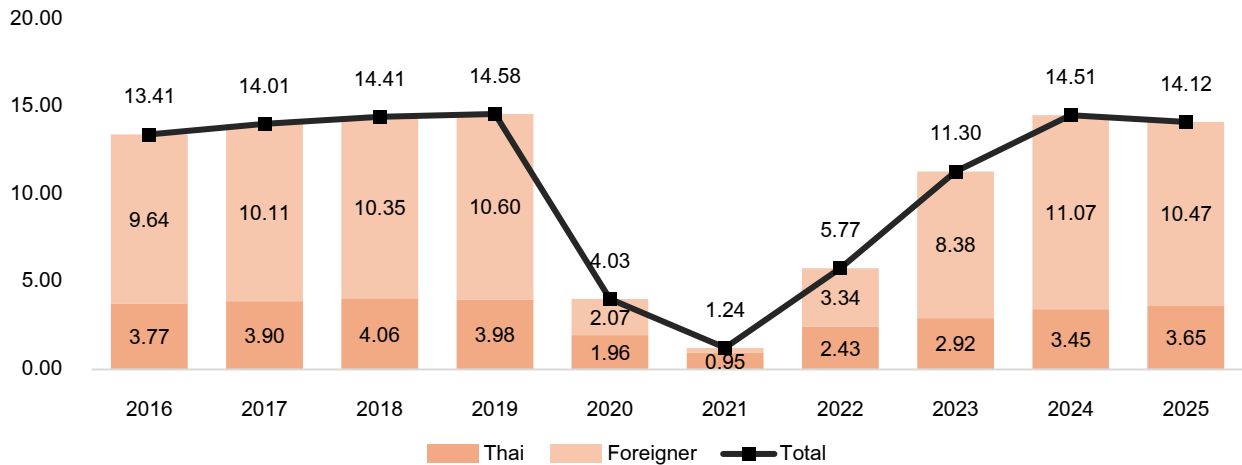
ที่มา : AOT – Air Transportation Information and Slot Coordination Division Corporate Strategy Department

ท่าอากาศยานภูเก็ต (ทกภ.) รายงานจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2568 มีการฟื้นตัวที่ขึ้นอย่างต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับปี 2567 และปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีสถิติจำนวนผู้โดยสารและเที่ยวบินสูงสุด สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้โดยสาร และการกลับมาคึกคักของการเดินทางทางอากาศ โดยเที่ยวบินในปี 2568 มีจำนวนทั้งสิ้น 106,581 เที่ยวบิน แบ่งเป็นเที่ยวบินภายในประเทศ จำนวน 48,762 เที่ยวบิน และเที่ยวบินระหว่างประเทศ จำนวน 57,819 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 2.80 (ปี 2567 จำนวน 103,675 เที่ยวบิน) และสำหรับผู้โดยสารในปี 2568 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 17,474,064 คน แบ่งเป็นผู้โดยสารภายในประเทศ จำนวน 6,636,922 คน และผู้โดยสารระหว่างประเทศ จำนวน 10,837,142 คน เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 1.50 (ปี 2567 จำนวน 17,215,314 คน) ทั้งนี้ จำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2568 คิดเป็นร้อยละ 92.22 และ 96.44 ของจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารในปี 2562 ซึ่งเป็นปีที่มีจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารสูงสุด

การเติบโตอย่างต่อเนื่องของจำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสาร สะท้อนถึงความเชื่อมั่นของผู้โดยสารที่มีต่อท่าอากาศยานภูเก็ต (ทกภ.) ในฐานะ ประตูสู่อันดามัน (Gateway to the Andaman) และสะท้อนถึงความสำเร็จของการบูรณาการความร่วมมือระหว่าง

ทภก. กับหน่วยงานภายในจังหวัดภูเก็ต เพื่อรองรับการขยายตัวด้านการท่องเที่ยวในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยว (High Season) ของจังหวัดภูเก็ต ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการสนับสนุนกิจกรรมและเทศกาลสำคัญที่จังหวัดภูเก็ตเป็นเจ้าภาพ อาทิ Thailand Biennial Phuket (นิทรรศน์ถาวร)

จำนวนผู้มาเยี่ยมเยือน จังหวัดภูเก็ต ปี 2016-2025 (ล้านคน)



สรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต จากข้อมูลของเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา ในเดือน มกราคม - ธันวาคม 2568 มีผู้มาเยี่ยมเยือนทั้งหมด 14,122,834 คน เป็นลำดับที่ 4. ของทั้งประเทศ ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาร้อยละ 2.68 ซึ่งในจำนวนนี้เป็นผู้มาเยี่ยมเยือนชาวไทย 3,652,618 คน และชาวต่างชาติ 10,470,216 คน ซึ่งสร้างรายได้ให้กับจังหวัดมูลค่าทั้งสิ้น 545,867.60 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ 4.49 คิดเป็นรายได้จากชาวไทย 41,741.61 ล้านบาท และรายได้จากชาวต่างชาติ 504,125.99 ล้านบาท โดยในด้านค่าใช้จ่ายเพื่อการท่องเที่ยว ผู้มาเยี่ยมเยือนโดยรวมมีค่าใช้จ่ายเฉลี่ย 8,700 บาท/คน/วัน โดยชาวไทย 5,100 บาท/คน/วัน และชาวต่างชาติ 9,100 บาท/คน/วัน

สัดส่วนชาวไทย ชาวต่างชาติ

ม.ค. - ธ.ค. 68(P)

25.86%

74.14%

■ ไทย

■ ต่างชาติ

สัญชาติที่เดินทางเข้าจังหวัด 5 อันดับ

ตามโครงสร้าง ปี 2567

1 รัสเซีย

2 จีน

3 อินเดีย

4 สหราชอาณาจักร

5 ออสเตรเลีย

| อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ) |       |            | จำนวนผู้เยี่ยมเยือนทั้งหมด (คน) |            | รายได้จากการท่องเที่ยว (ล้านบาท) |            |
|--------------------------|-------|------------|---------------------------------|------------|----------------------------------|------------|
|                          |       | %CH(Y-O-Y) |                                 | %CH(Y-O-Y) |                                  | %CH(Y-O-Y) |
| มกราคม*68                | 91.84 | +11.87     | 1,450,185                       | +19.46     | 58,621.46                        | +24.25     |
| กุมภาพันธ์*68            | 83.56 | +2.51      | 1,279,881                       | +2.73      | 47,912.53                        | +2.65      |
| มีนาคม*68                | 79.32 | -1.92      | 1,160,444                       | -1.55      | 42,850.71                        | -0.53      |
| เมษายน*68                | 81.90 | -2.04      | 1,115,520                       | -8.28      | 42,735.32                        | -9.85      |
| พฤษภาคม*68               | 75.16 | -0.35      | 1,075,309                       | -5.99      | 39,703.41                        | -10.90     |
| มิถุนายน*68              | 68.09 | -8.32      | 1,143,362                       | -5.28      | 42,159.58                        | -7.95      |
| กรกฎาคม*68               | 70.56 | -4.16      | 1,031,192                       | -10.40     | 44,813.03                        | -9.76      |
| สิงหาคม*68               | 68.97 | -7.18      | 996,136                         | -17.34     | 36,738.21                        | -26.69     |
| กันยายน*68               | 65.55 | -8.25      | 1,051,387                       | -8.15      | 42,475.71                        | -10.92     |
| ตุลาคม*68                | 77.73 | +2.15      | 1,173,048                       | +4.40      | 44,061.10                        | +1.60      |
| พฤศจิกายน*68             | 78.74 | -0.94      | 1,262,095                       | -3.17      | 49,513.11                        | -4.53      |
| ธันวาคม*68               | 85.37 | +0.04      | 1,384,275                       | +0.46      | 54,283.43                        | +0.22      |

หมายเหตุ : สัดส่วนชาติที่เข้าจังหวัดตามการประกอบอาชีพและ

ภาพแสดงอัตราส่วนชาวไทยและชาวต่างชาติ อัตราเข้าพัก จำนวนผู้เยี่ยมเยือน และรายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ต  
ที่มา : สำนักงานการท่องเที่ยวและกีฬาจังหวัดภูเก็ต

อัตราการเข้าพักของจังหวัดภูเก็ตในภาพรวมตลอดปี 2568 ของจังหวัดภูเก็ตอยู่ที่ 77.23% โดยสูงสุดจะอยู่ที่เดือนม.ค. 2568 ที่ 91.84% และ ธ.ค. 2568 ที่ 85.37% โดยนายธนศ ตันติพิริยะกิจ นายกสมาคมธุรกิจการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตได้ให้ข้อมูลกับฐานเศรษฐกิจว่า การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของตลาดนักท่องเที่ยว พบว่าปัจจุบันตลาดที่เติบโตสูง คือ ตลาดระยะใกล้ โดยเฉพาะกลุ่มยุโรป เช่น เยอรมัน อังกฤษ ได้ขยับลำดับขึ้นมา ทั้งยังพบว่าการจองล่วงหน้า จากนักท่องเที่ยวยุโรปเร็วกว่าทุกปีที่ผ่านมา ในช่วงกรีนซีซั่น (นอกฤดูท่องเที่ยว) นักท่องเที่ยวยุโรปเที่ยวมากขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ และได้นักท่องเที่ยวอินเดีย เข้ามาทดแทนนักท่องเที่ยวจีน

นอกจากนี้ยังมี ออสเตรเลีย ซึ่งหนีหนาวมาเที่ยวในช่วงนั้น ขณะที่ตลาดนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางก็เติบโตแบบยกแผง เช่น ซาอุดีอาระเบีย โอมาน และกาตาร์ และกลุ่ม CIS เช่น คาซัคสถาน ซึ่ง 80% ของชาวคาซัคสถานเมื่อมาไทยจะมาภูเก็ต

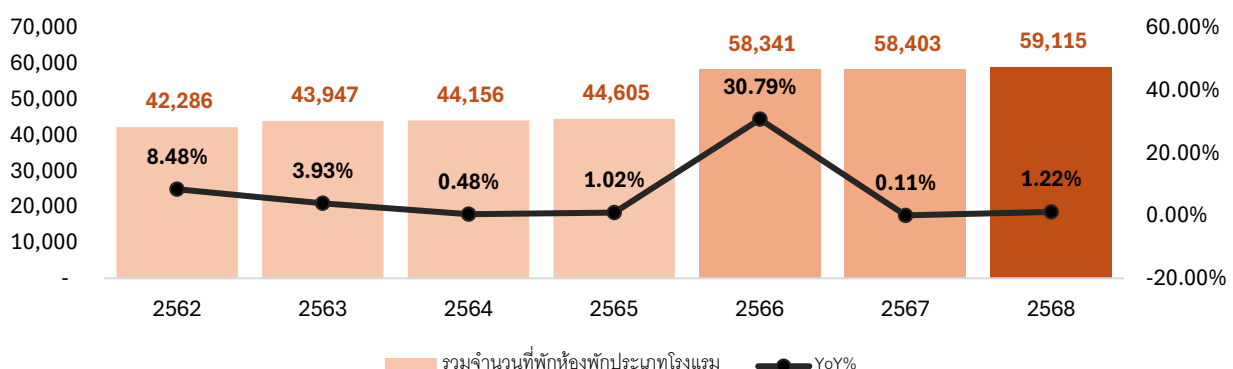
สำหรับตลาดนักท่องเที่ยวจีนแม้จะยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่เมื่อเทียบกับก่อนโควิด ยังกลับมาเพียงแค่ราว 30% เนื่องจากจำนวนเที่ยวบินจากจีนยังน้อย แต่อย่างไรก็ดี มีสัญญาณบวก เพราะพบว่านักท่องเที่ยว จีนค้นหาประเทศไทยเพิ่มขึ้นกว่า 100% บนแพลตฟอร์มต่าง ๆ และคาดว่าตลาดจีนจะขยับเข้ามารุนแรงขึ้นในช่วงตรุษจีนนี้ และแม้จีนจะกลับมาแค่ 30% แต่มีการใช้จ่ายที่สูงจากข้อมูลของ Alipay พบว่านักท่องเที่ยวจีนมีการใช้จ่ายดีกว่าเดิมประมาณ 4 เท่า โดยการใช้จ่ายเฉลี่ยต่อหัวต่อทริปน่าจะอยู่ที่ประมาณ 30,000 กว่าบาท และพักนานขึ้นกว่าเดิม และนักท่องเที่ยวจีนอยู่พำนักราว 3 เท่า เมื่อเทียบกับปี 2562 หรือประมาณ 7 คืนกว่าๆ

การเติบโตของการท่องเที่ยวภูเก็ตในช่วงไฮซีซั่นปีนี้เป็นต่อเนื่องปีหน้า คือ การเปิดเที่ยวบินตรงของสายการบินจากต่างประเทศ เข้าภูเก็ตเพิ่มขึ้น เช่น สายการบินแอร์ฟรานซ์ เปิดบินตรงเข้าภูเก็ตคาดว่าจะเพิ่มนักท่องเที่ยวจากประมาณ 170,000-180,000 คนต่อปี เป็น 200,000 กว่าคนต่อปี สายการบิน Virgin Atlantic เปิดบินมาจากอังกฤษ ซึ่งเลือกภูเก็ตเป็นจุดหมายปลายทางแรกในเอเชียแปซิฟิก แต่บางตลาดก็ยังไม่ได้เติบโตเท่าเดิมอย่าง นักท่องเที่ยวจีน เนื่องจากเที่ยวบินตรงยังไม่ได้เติบโต แต่โดยรวมถือว่ามี การขยายตัวของเที่ยวบินเพิ่มขึ้น

ส่วนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่เดินทางมายังภูเก็ตคิดเป็น 12.29% นับเป็นอันดับสอง รองลงมาจากจังหวัดสงขลาที่ 14.85% โดยคำนวณจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังเฉพาะภาคใต้ของประเทศไทย<sup>3</sup> เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางทะเลภาคใต้ของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ดังนั้นทำให้มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมายรอบพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะ อุปสงค์ของตลาดโรงแรมจังหวัดภูเก็ตส่วนใหญ่มาจากภาคท่องเที่ยวโดยตรง และระยะห่างที่ไกลจากกรุงเทพฯ มาก ทำให้สัดส่วนของผู้เข้าพักโรงแรมที่เป็นคนไทยของภูเก็ตจะต่ำกว่าจังหวัดอื่นเช่นพัทยา ดังนั้น โรงแรมในภูเก็ตจึงพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราสูงกว่าจังหวัดอื่นๆ

### จำนวนที่พักรวมและห้องพักประเภทโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต

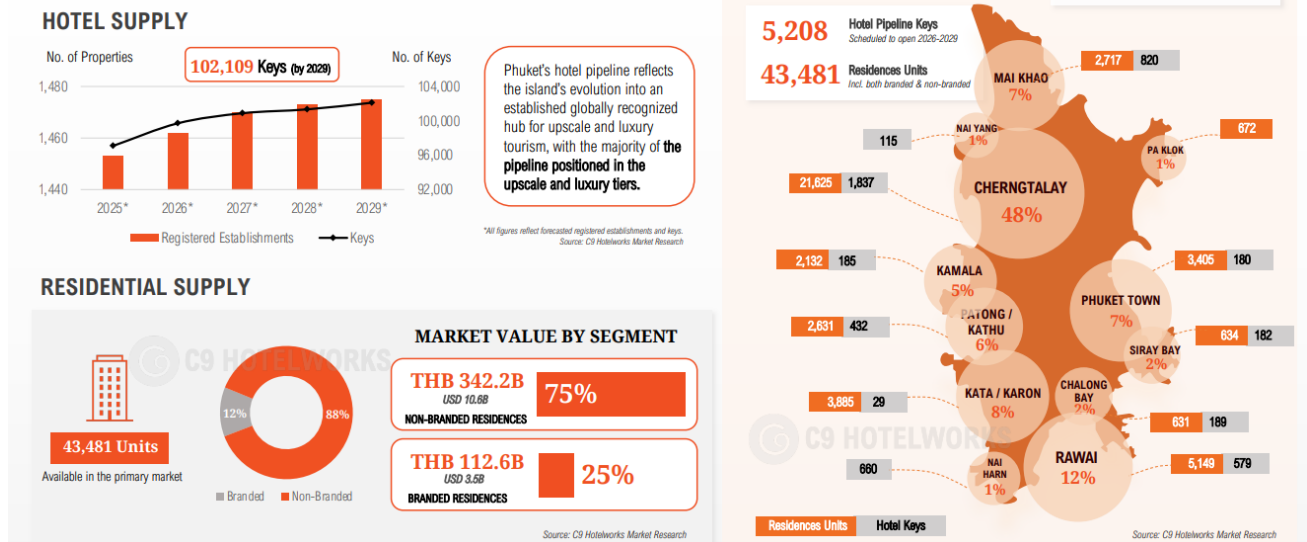
ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านการตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



ภาพแสดง จำนวนที่พักรวมและห้องพักประเภทโรงแรม ในจังหวัดภูเก็ต

จากภาพจะเห็นว่าจำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตในปี 2568 นั้นเพิ่มขึ้นจากปี 2567 อยู่ร้อยละ 1.22% ซึ่งเป็นอัตราเติบโตที่มากกว่าปี 2567 ที่ 0.11% ซึ่งจะเห็นว่าภายหลังจากสถานการณ์ Covid-19 ในปี 2565 เป็นต้นมา มีการเปิดตัวของโรงแรมในระดับสูง และ คงตัวต่อมาใน 3 ปีให้หลัง

## PHUKET HOTEL & RESIDENTIAL SUPPLY OUTLOOK



ภาพแสดง Phuket Hotel & Residential Supply Outlook  
ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

ข้อมูลจากภาพ "Phuket Hotel & Residential Supply Outlook" โดย C9 Hotelworks แสดงให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญของภูเก็ตที่กำลังเปลี่ยนผ่านจากเมืองท่องเที่ยวระดับโลก สู่การเป็น "ศูนย์กลางการอยู่อาศัยและการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ระดับพรีเมียม" อย่างเต็มตัว โดยภาพรวมตลาดโรงแรมคาดว่าจะตั้งแต่ปี 2025-2029 จะมีจำนวนห้องพักโรงแรม (Keys) สะสมสูงถึง 102,109 ห้อง โดยกราฟแสดงให้เห็นแนวโน้มขาขึ้น (Upward Trend) อย่างชัดเจนตั้งแต่ปี 2025 เป็นต้นไป โดยสำหรับโครงการที่กำลังพัฒนา ส่วนใหญ่จะอยู่ใน Upscale และ Luxury Segment ซึ่งสะท้อนว่าภูเก็ตกำลังยกระดับตัวเองเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง (High-spending demographic)

งาน Phuket Real Estate Forum 2025 ซึ่งจัดโดย C9 Hotelworks ร่วมกับ Delivering Asia, FazWaz/Dot Property Group, ThirdHome, Creative Concept AV และสมาคมโรงแรมภูเก็ต ได้สำรวจว่าการลงทุน ไลฟ์สไตล์ และการออกแบบกำลังผลักดันร่วมกันเพื่อกำหนดอนาคตของเกาะแห่งนี้ได้อย่างไร C9 Hotelworks เน้นย้ำถึงการเปลี่ยนแปลงครั้งสำคัญไปสู่การพักอาศัยระยะยาว โดยภูเก็ตกำลังก้าวข้ามขอบเขตของการท่องเที่ยวไปสู่การเป็นชุมชนระดับโลก สำหรับเส้นทางการลงทุนที่โดดเด่นของภูเก็ต ณ ปัจจุบันมีอสังหาริมทรัพย์ระดับรีสอร์ทที่มีอยู่แล้วมูลค่า 10,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐและ อุตสาหกรรมที่พักอาศัยระยะยาวอีก 14,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งได้สะท้อนความเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างของภูเก็ต ทั้งในด้านการลงทุน การออกแบบ การเดินทาง และบริการ รวมถึงเทรนด์ใหม่อย่าง co-living, homeshare และโมเดล rent-to-own ที่กำลังขยายตัวอย่างรวดเร็ว

สำหรับสัดส่วน Branded vs Non-Branded พบว่า Non-Branded (88%) ยังคงเป็นส่วนใหญ่ของยูนิต์ในตลาด (342,200 ล้านบาท) และ Branded Residences (12%): แม้จะมีจำนวนยูนิต์เพียง 12% แต่มีมูลค่าสูงถึง 112,600 ล้านบาท (คิดเป็น 25% ของมูลค่าตลาดรวม) แสดงให้เห็นว่าที่พักอาศัยที่พ่วงแบรนด์โรงแรมระดับโลกสามารถทำราคา Premium ได้สูงมาก และเป็นเทรนด์ที่นักลงทุนให้ความสนใจ โดยโซนที่มีการกระจายตัวของ Supply สูงอันดับหนึ่งคือย่านเชิงทะเล ด้วยส่วนแบ่งตลาดสูงถึง 48% ของยูนิต์ที่อยู่อาศัย (21,625 ยูนิต์) โดยพื้นที่นี้กลายเป็นศูนย์กลางไลฟ์สไตล์และที่อยู่อาศัยระดับบน (เช่น ย่านลาгуน่า และบางเทา) และย่านราไวย์ ตามมาเป็นอันดับ 2 ที่ 12% (5,149 ยูนิต์) เป็นโซนยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติที่เน้นอยู่อาศัยระยะยาว



| Hotel Pipeline (2024-2028)                                       |              |       |              |
|--|--------------|-------|--------------|
| Hotels   | Location     | Keys  | Opening Year |
| Radisson Resort Phuket Mai Khao Beach                            | Mai Khao     | 224   | 2024         |
| Blu Monkey Hub & Hotel Banglao Beach Phuket                      | Banglao      | 71    | 2024         |
| Radisson Red Phuket Patong Beach                                 | Patong       | 390   | 2024         |
| One Origin Phuket Chaofah (Former Beehive Boutique Hotel Phuket) | Phuket Town  | 249   | 2024         |
| The Ritz-Carlton Phuket (Former Westin Siray Bay)                | Siray Bay    | 182   | 2025         |
| Tiva Ao Makhm Resort Phuket, Centara Boutique Collection         | Ao Makhm Bay | 68    | 2025         |
| Ibis Styles Phuket Banglao                                       | Banglao      | 140   | 2025         |
| Makhm Bay Marina Hotel   | Ao Makhm Bay | 70    | 2025         |
| Courtyard by Marriott at Chalong Bay Phuket                      | Chalong Bay  | 277   | 2025         |
| TRIBE Phuket Patong  | Patong       | 230   | 2025         |
| Veranda Resort Phuket, Autograph Collection                      | Cape Panwa   | 154   | 2026         |
| Wyndham Grand Phuket Surin Beach                                 | Surin        | 425   | 2026         |
| W Phuket - Nai Harn Beach  | Nai Harn     | 60    | 2026         |
| JW Marriott Phuket Resort & Spa Chalong Bay                      | Chalong Bay  | 189   | 2026         |
| The Forest by YO02 Hotel   | Patong       | 432   | 2026         |
| The Ozone Signature, A Registry Collection                       | Banglao      | 118   | 2027         |
| Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao                           | Banglao      | 89    | 2027         |
| Peri Hotel   | Banglao      | 201   | 2027         |
| Mercure Phuket Banglao   | Banglao      | 150   | 2028         |
| Total  |              | 3,719 |              |
| *Hotel Conversion<br>Source: C9 Hotelworks Market Research       |              |       |              |
| Branded Residences Pipeline – Greater Phuket                     |              |       |              |
| Name   | Location     | Units | Opening Year |
| Anantara Koh Yao Yai Residence & Villas                          | Koh Yao Yai  | 6     | 2024         |
| The Standard Residences Phuket Bang Tao                          | Banglao      | 188   | 2026         |
| The Forest by YO0 Hotel  | Patong       | 131   | 2026         |
| Wyndham Grand Phuket Surin Beach                                 | Surin        | 425   | 2026         |
| Ramada Encore by Wyndham Nebu Bang Tao                           | Banglao      | 89    | 2027         |
| The Ozone Signature, A Registry Collection Hotel                 | Banglao      | 118   | 2028         |
| Sri Panwa Lagoon   | Banglao      | TBA   | TBA          |
| The Sky Series   | Cape Panwa   | 4     | TBA          |
| Rosewood Residences Kamala                                       | Kamala       | 14    | TBA          |
| Total  |              | 975   |              |
| Source: C9 Hotelworks Market Research                            |              |       |              |

ภาพแสดง รายชื่อโครงการโรงแรมและ Branded Residences ปี 2567-2571  
ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

จากข้อมูลของรายงานจาก Knight Frank พบว่า จำนวนโรงแรมในภูเก็ตขยายตัวในระดับปานกลาง สำหรับในช่วงครึ่งแรกของปี 2025 มีโรงแรมใหม่เพิ่มเข้ามา 2 แห่ง รวม 376 ห้อง ได้แก่ Veranda Resort Phuket (Autograph Collection) และ Radisson Phuket Mai Khao ซึ่งทั้งสองแห่งอยู่ในกลุ่มโรงแรมระดับหรูถึงระดับหรูมาก ส่วนโรงแรมอีก 9 แห่งที่มีห้องพักรวม 1,758 ห้อง มีกำหนดเปิดให้บริการในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้จำนวนห้องพักใหม่ทั้งหมดในปี 2025 เพิ่มขึ้นเป็น 2,134 ห้อง ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างมากจาก 884 ห้องที่เพิ่มเข้ามาในปี 2024 ทั้งนี้ข้อมูลจาก C9 Hoteworks ระบุว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ตที่มีที่อยู่อาศัยตลาด primary กว่า 43,481 ยูนิต และมีโรงแรมใหม่เตรียมเปิดอีกกว่า 5,200 ห้องภายในปี 2569–2572 ซึ่งจะทำให้จำนวนห้องพักรวมเพิ่มเป็นกว่า 102,109 ห้อง ภายในสี่ปี การขยายตัวอย่างต่อเนื่องนี้ตอกย้ำตำแหน่งของภูเก็ตในฐานะหนึ่งในจุดหมายปลายทางด้านไลฟ์สไตล์หรูและการลงทุนที่น่าสนใจที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชีย ผู้เชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมชี้ว่าแนวโน้มของผู้ซื้อรุ่นใหม่เน้นความยั่งยืน ไลฟ์สไตล์คุณภาพสูง และการออกแบบที่สอดคล้องกับธรรมชาติ ขณะที่แบรนด์ระดับโลก เช่น ThirdHome เข้าร่วมเสริมระบบนิเวศใหม่ที่เน้นความยืดหยุ่นและการใช้ชีวิตในชุมชนระดับสากล

สำหรับมาตรการผลักดันการท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตโดยโครงการภาครัฐ เช่น การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) มีการยกระดับภูเก็ตจากแค่ "เมืองท่องเที่ยว" สู่การเป็น "ศูนย์กลางการท่องเที่ยวระดับโลกที่ยั่งยืน" (Global Sustainable Hub) โดยมีมาตรการสำคัญ เช่น มาตรการกระตุ้นจาก ททท. (TAT Strategy 2025-2026) โดยททท. วางเป้าหมายปี 2569 ดึงนักท่องเที่ยวเข้าไทย 36.7 ล้านคน โดยภูเก็ตเป็นหัวหอกหลักภายใต้แนวคิด "Value over Volume" (เน้นคุณภาพมากกว่าปริมาณ) เช่น โครงการ "Amazing Thailand Grand Tourism Year 2025-2026" ยกระดับ Event-Driven Tourism เช่น การจัดเทศกาลดนตรีระดับโลก, งาน

มวยไทยระดับสากล และกิจกรรมกีฬา (Sport Tourism) เพื่อดึงกลุ่ม High-spender, โครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลเพื่อการเดินทางที่ไร้รอยต่อ (Seamless Travel) ครอบคลุมการจองและชำระเงินออนไลน์ เพื่ออำนวยความสะดวกนักท่องเที่ยวรุ่นใหม่ อีกทั้งรัฐบาลกำลังเร่งแก้ปัญหาคอขวดของจังหวัดภูเก็ตเพื่อให้รองรับการเติบโตของการท่องเที่ยวและโครงการต่างๆ โดยการพัฒนาโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (Hard Infrastructure) อีกทั้ง มาตรการสนับสนุนทางการเงินและภาษี เช่น มาตรการภาษีกิจการบันเทิง ที่ ครม. มีมติขยายเวลาปรับลดอัตราภาษีสรรพสามิตสำหรับสถานบันเทิง ในดีคลับ ผับ บาร์ จาก 10% เหลือ 5% จนถึงสิ้นปี 2569 เพื่อสนับสนุนภาค Nightlife ซึ่งเป็นรายได้หลักของภูเก็ต และ โครงการเราเที่ยวด้วยกันที่ผ่านมาในปี 2568

จากสำนักข่าวฐานเศรษฐกิจระบุว่า ในปีหน้าภูเก็ตถูกเลือกเป็นสถานที่ จัดงานระดับโลกอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากความพร้อมด้านโลจิสติกส์ และการเดินทางที่สะดวกจากกว่า 50-60 จุดหมายปลายทางทั่วโลกบินเข้าภูเก็ต โดยมีอีเวนต์หลัก 6 งานที่เตรียมจัดขึ้นในปีหน้า ได้แก่

1. Thailand Biennale, Phuket 2025 (พ.ย. 68 - เม.ย. 69): เทศกาลศิลปะร่วมสมัยนานาชาติ จัดยาว 5 เดือน เน้นวัฒนธรรมเปอรานากัน คาดผู้เข้าชมหลักแสนคน
2. EDC Thailand 2026 (16-18 มิ.ย. 69): เทศกาลดนตรี EDM ระดับโลก ณ Rhythm Park คาดมีผู้ร่วมงานเกือบ 100,000 คน ซึ่งมักส่งผลให้ที่พักในพื้นที่เต็มอย่างรวดเร็ว
3. NewMa Asia Massage Championship 2026 (23-25 มิ.ย. 69): การแข่งขันนวดและบำบัดร่างกายระดับเอเชีย
4. GSTC 2026 Summit (21-24 เม.ย. 69): การประชุมสุดยอดการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน เน้นเรื่อง ESG และวิถีชีวิตท้องถิ่น มีผู้เข้าร่วมรวมผู้ติดตามประมาณ 3,000 คน
5. InterPride World Conference 2026 (26-31 ต.ค. 69): งานประชุมใหญ่ของเครือข่าย LGBTQ+ จาก 400 องค์กรทั่วโลก ตอกย้ำภาพลักษณ์ความหลากหลายทางเพศของไทย
6. Global Wellness Summit 2026 (10-13 พ.ย. 69): การประชุมระดับ CEO และเจ้าของธุรกิจด้านสุขภาพจากทั่วโลก เพื่อผลักดันไทยสู่การเป็นผู้นำด้าน Wellness Economy

ภาพรวมแสดงให้เห็นว่าภูเก็ตกำลังก้าวสู่การเป็นศูนย์กลางการจัดอีเวนต์ระดับโลก ทั้งด้านศิลปะ บันเทิง การท่องเที่ยว และเศรษฐกิจสุขภาพ

### 3.2.1.2 ระบบโครงสร้างพื้นฐานและแผนพัฒนา จังหวัดภูเก็ต

ภาคเอกชนจังหวัดภูเก็ตได้ร่วมกันติดตามสถานการณ์และผลักดันแนวทางการพัฒนาระบบคมนาคมของจังหวัดอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญเป็นพิเศษกับถนนสายหลักหมายเลข 402 ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมสายหลักในการเดินทางเข้าสู่จังหวัดภูเก็ต ปัจจุบัน แขวงทางหลวงภูเก็ตได้ดำเนินการทดลองปรับปรุงรูปแบบทางแยกและจุดกลับรถแบบชั่วคราวรวมทั้งสิ้น 10 จุด ส่งผลให้สามารถลดระยะเวลาเดินทางจากท่าอากาศยานภูเก็ตถึงแยกบางคู จากเดิมที่ใช้เวลาประมาณ 60 นาที เหลือเพียงประมาณ 40 นาที ถือเป็นผลลัพธ์เชิงบวกที่ช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรได้ในระดับหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม ถนนสาย 402 ยังคงประสบปัญหาการจราจรติดขัดจากจำนวนจุดตัดและทางแยกที่มีอยู่เป็นจำนวนมาก ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางของประชาชน นักท่องเที่ยว รวมถึงการขนส่งสินค้าและบริการ อันมีผลต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของจังหวัดในระยะยาว ภาคเอกชนจึงเห็นถึงความจำเป็นในการเร่งผลักดันมาตรการแก้ไขอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง โดยเสนอแนวทางการดำเนินงานแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ดังนี้

#### 1. ระยะเร่งด่วน

เร่งปรับปรุงและจัดระเบียบจุดกลับรถบนทางหลวงหมายเลข 402 ให้มีประสิทธิภาพและปลอดภัยมากยิ่งขึ้น ควบคู่กับการพัฒนาโครงข่ายถนนทางเลือกเพื่อรองรับการเดินทางเข้าสู่เขตตัวเมือง โดยกรมทางหลวงรับผิดชอบการ



ขยายถนนหมายเลข 4027 เป็น 4 ช่องจราจร รวมถึงการปรับปรุงทางเชื่อมต่อระหว่างโครงข่ายถนนหลักกับท่าอากาศยานภูเก็ต เพื่อลดความหนาแน่นของการจราจรบนถนนสายหลัก

## 2. ระยะสั้น

- ผลักดันโครงการทางพิเศษจังหวัดภูเก็ตของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ซึ่งประกอบด้วย
- ระยะที่ 1 ช่วงกะทู้-ป่าตอง ระยะทางประมาณ 3.98 กิโลเมตร
  - ระยะที่ 2 ช่วงท่าอากาศยานภูเก็ต-กะทู้ ระยะทางประมาณ 30.62 กิโลเมตร

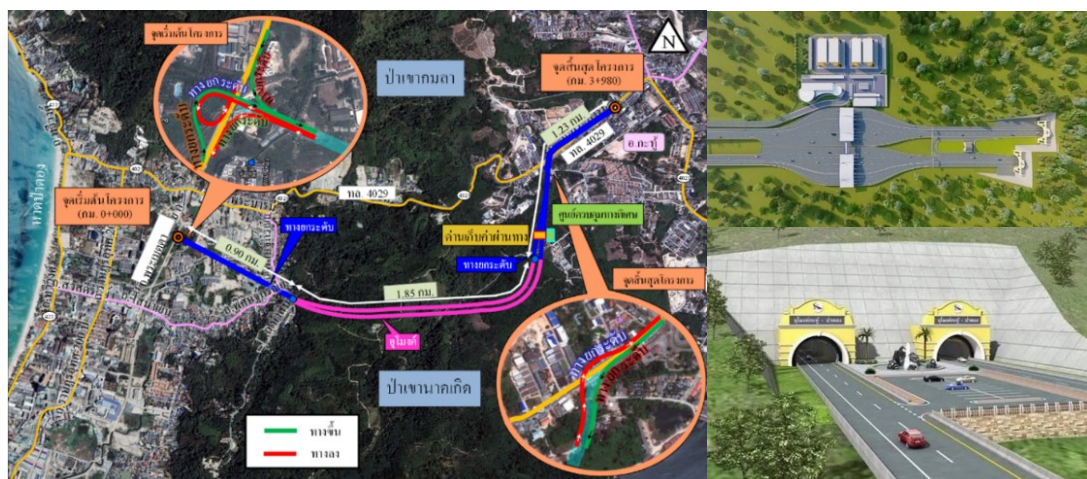
เพื่อเพิ่มทางเลือกในการเดินทาง ลดระยะเวลาและต้นทุนด้านการขนส่ง ตลอดจนรองรับการขยายตัวของเมืองและภาคการท่องเที่ยวในอนาคต

## 3. ระยะต่อเนื่อง

- พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่มีความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์เพิ่มเติมอีก 5 โครงการ ได้แก่
- (1) การออกแบบและก่อสร้างสะพานสารสินแห่งใหม่ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการเชื่อมต่อระหว่างจังหวัด
  - (2) โครงการรถไฟฟ้าสาย MR9 ช่วงสุราษฎร์ธานี-ภูเก็ต เพื่อยกระดับการเดินทางระยะไกลและเชื่อมโยงภูมิภาค
  - (3) โครงการรถไฟฟ้าสายใหม่ ทับปุด-กระบี่ เพื่อเสริมโครงข่ายระบบรางฝั่งอันดามัน
  - (4) โครงการระบบขนส่งมวลชนรางเบา (Light Rail Phuket) เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตเมืองและส่งเสริมการเดินทางอย่างยั่งยืน
  - (5) โครงการท่าอากาศยานอันดามัน เพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว

ซึ่งโครงการเหล่านี้เป็นโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่จะช่วยยกระดับศักยภาพจังหวัดภูเก็ตสู่เมืองท่องเที่ยวระดับโลก พร้อมทั้งกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอก ส่วนภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวเห็นถึงความสำคัญของโครงการอุโมงค์กะทู้-ป่าตอง และมีความคาดหวังให้โครงการดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ตามกรอบระยะเวลาและแผนงานเดิมของรัฐบาลเพื่อให้เกิดการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมของจังหวัดเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนและนักท่องเที่ยว<sup>4</sup>

### โครงการทางด่วนกะทู้ - ป่าตอง



โครงการทางด่วนกะทู้-ป่าตอง เป็นโครงการทางพิเศษสายแรกของ กทพ. ที่ลงทุนในต่างจังหวัด มีระยะทาง 3.98 กม. ประกอบด้วยทางยกระดับและอุโมงค์คู่ขนาด 4 ช่องจราจรต่อทิศทาง โดยเริ่มต้นที่ ตำบลป่าตอง จุดตัด ถนนพระเมตตา ผ่าน

<sup>4</sup> ที่มา : หอการค้าจังหวัดภูเก็ต

ถนนพิเศษสุพรรณบุรี และเขานานาจนถึงตำบลกะทู้ จุดตัด ทล.4029 มีจุดขึ้น-ลง 2 แห่ง และด่านเก็บค่าผ่านทางที่ตำบลกะทู้ ซึ่งโครงการผ่านการศึกษาความเป็นไปได้และรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วตั้งแต่ปี 2565 โดยมีเป้าหมายเพื่อแก้ปัญหาการจราจรติดขัด และลดอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งบนเส้นทางหลักเชื่อมสนามบินภูเก็ตกับป่าตอง

งบประมาณในการดำเนินการ 16,757 ล้านบาท เป็นงบก่อสร้าง 10,965 ล้านบาท และเป็นงบเวนคืน 5,792 ล้านบาท โดยคณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งการทางพิเศษได้ดำเนินการเวนคืนที่ดิน และทางพิเศษจะเริ่มตอกเสาเข็มก่อสร้างในเดือนเมษายน 2569 สร้างเสร็จเดือนมีนาคม 2573 และเปิดใช้ได้เดือนเมษายน 2573 อย่างไรก็ตาม หลังจากสร้างเสร็จ ถ้ายังไม่มีเอกชนเข้ามาบริหารจัดการในเรื่องของระบบจัดเก็บค่าทางพิเศษ ก็จะเปิดให้ใช้บริการฟรี

### **โครงการท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต**



สำหรับท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ปัจจุบันมีศักยภาพรองรับผู้โดยสาร 12.5 ล้านคนต่อปี แต่ให้บริการจริงกว่า 15 ล้านคน มีเพียงรันเวย์เดียวและหลุมจอด 25 หลุม ขณะที่ฤดูกาลท่องเที่ยวมีเที่ยวบินขึ้น-ลงกว่า 400 เที่ยวบินต่อวัน ซึ่งเกินขีดความสามารถของสนามบิน ดังนั้น ภาคเอกชนจึงเรียกร้องให้รัฐบาลเร่งพัฒนาและขยายท่าอากาศยานจังหวัดภูเก็ตให้สามารถรองรับนักท่องเที่ยวได้อย่างน้อย 18 ล้านคนต่อปี เพื่อรองรับการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในอนาคต

บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด หรือ ทอท. อยู่ในระหว่างการดำเนินการออกแบบรายละเอียดและศึกษาความเหมาะสมของโครงการท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 พื้นที่ 73,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) ประกอบด้วยงานก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ (International) และอาคารเทียบเครื่องบินสามารถรองรับผู้โดยสารได้ 5.5 ล้านคนต่อปี

โดย ณ ปัจจุบันในปี ปี 2568 ได้ดำเนินการออกแบบแล้วกว่า 50% โดยคาดว่าจะสามารถออกแบบรายละเอียดโครงการได้แล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 เสนอกระทรวงคมนาคมและสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พิจารณานุมัติ มิ.ย.- พ.ย.68 โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการ ภายในปี 2572 โดยการก่อสร้างสนามบินส่วนขยายพื้นที่เฟส 2 นี้ มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มความสามารถในการดูแลจำนวนผู้โดยสาร จาก 12.5 ล้านคน ไปเป็น 18 ล้านคนต่อปี สำหรับนักท่องเที่ยวในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ สามารถรองรับเที่ยวบินเพิ่มขึ้นจาก 20 เที่ยวบิน ต่อชั่วโมง ไปเป็น 25 เที่ยวบินต่อชั่วโมง

นอกจากนี้ ทอท. ยังมีแผนพัฒนาสนามบินภูเก็ต ระยะที่ 3 วงเงินลงทุน 12,000 ล้านบาท โดยมุ่งเน้นการขยายพื้นที่ใน Airside ประกอบด้วย การก่อสร้างส่วนต่อขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ, การก่อสร้างจุดจอดรถแท็กซี่, การเพิ่มหลุมจอดอากาศยาน, การก่อสร้างอาคารจอดรถ จำนวน 1,500 คัน และการก่อสร้างสะพานเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้าวางเบา ระยะทาง 150 เมตร หากระยะที่ 3 ก่อสร้างแล้วเสร็จจะสามารถรองรับผู้โดยสารได้เพิ่มขึ้นเป็น 25 ล้านคนต่อปี

จากแผนการขยายท่าอากาศยานภูเก็ต ระยะที่ 2 และระยะที่ 3 ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจาก 12.5 ล้านคนต่อปี เป็น 18 ล้านคนต่อปี และในระยะยาวเพิ่มเป็น 25 ล้านคนต่อปี สะท้อนให้เห็นถึงแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในพื้นที่จังหวัดภูเก็ตและฝั่งอันดามันอย่างต่อเนื่อง

## โครงการสนามบินอัมมานัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2)



แม้จะมีการขยายศักยภาพสนามบินเดิม แต่ด้วยข้อจำกัดด้านพื้นที่และแนวโน้มปริมาณผู้โดยสารที่เพิ่มขึ้นในอนาคต อาจส่งผลให้ความสามารถในการรองรับการจราจรทางอากาศเข้าสู่ภาวะใกล้เต็มศักยภาพอีกครั้ง ดังนั้น เพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาวและกระจายความหนาแน่นของเที่ยวบิน รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงมีแนวคิดพัฒนา สนามบินอัมมานัน (สนามบินภูเก็ตแห่งที่ 2) เพื่อเป็นโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางอากาศเพิ่มเติมในพื้นที่ฝั่งอัมมานัน รองรับทั้งนักท่องเที่ยวและการขนส่งทางอากาศในอนาคต ตลอดจนเสริมศักยภาพทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภูมิภาคอย่างยั่งยืน

ท่าอากาศยานนานาชาติอัมมานัน หรือภูเก็ตแห่งที่ 2 มีที่ตั้งอยู่ที่ ต.โคกกลอย และ ต.หล่อยูง อ.ตะกั่วทุ่ง จ.พังงา พื้นที่กว่า 7,300 ไร่ จะใช้งบประมาณกว่า 80,000 ล้านบาท สามารถรองรับผู้โดยสารได้ 22.5 ล้านคนต่อปี มี 2 วันเวย์ รองรับได้ 43 เที่ยวบินต่อชั่วโมง มีที่จอดอากาศยานทั้งหมด 44 หลุมจอด โดยในขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบท่าอากาศยาน ตรวจสอบ จัดหาที่ดิน เพื่อเวนคืนต่อไป โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2571 จะใช้เวลา 4 ปีในการก่อสร้าง และพร้อมเปิดให้บริการภายในปี 2574-2575 สำหรับเป้าหมายหลักของโครงการคือ บรรเทาความแออัด ขยายขีดความสามารถในการดำเนินงาน และตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคการท่องเที่ยว จากแผนพัฒนาท่าอากาศยานภูเก็ต และท่าอากาศยานนานาชาติอัมมานัน ซึ่งจะเพิ่มศักยภาพในการรองรับผู้โดยสารจำนวนมากในอนาคต ย่อมส่งผลให้ปริมาณการจราจรทั้งประชาชนและนักท่องเที่ยวในพื้นที่โดยรอบเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมทางถนนควบคู่กันจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง

## โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ - สนามบินนานาชาติภูเก็ต



กรมทางหลวงอยู่ระหว่างดำเนินการพัฒนา โครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ต บนทางหลวงหมายเลข 4027 สายบ้านเมืองใหม่ – สามแยกเข้าสนามบินภูเก็ต ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่ท่าอากาศยาน และพื้นที่สำคัญของจังหวัดภูเก็ต ปัจจุบันแนวเส้นทางดังกล่าวมีข้อจำกัดด้านปริมาณการจราจร ส่งผลให้การเดินทางเกิดความล่าช้าและขาดความคล่องตัวเพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กรมทางหลวงจึงเห็นความจำเป็นในการยกระดับมาตรฐานและประสิทธิภาพของโครงข่ายทางหลวง ตลอดจนสนับสนุนการท่องเที่ยวและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่



โครงการดังกล่าวจะดำเนินการก่อสร้างแนวเส้นทางใหม่ แยกออกจากทางหลวงหมายเลข 4027 บริเวณกิโลเมตรที่ 18+850 โดยพัฒนาเป็นทางแยกต่างระดับ พร้อมสะพานยกระดับข้ามทางเดิมและพื้นที่ป่าชายเลน ผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์คอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร (ไป-กลับ) ระยะทางรวม 1.95 กิโลเมตร และบรรจบกับสามแยกเข้าสนามบินภูเก็ต พร้อมปรับปรุงรูปแบบทางแยกเพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการสัญจร

นอกจากนี้ โครงการยังครอบคลุมงานระบบระบายน้ำ งานติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวก และระบบไฟฟ้าแสงสว่าง โดยมีวงเงินงบประมาณก่อสร้างทั้งสิ้น 1,300 ล้านบาท ควบคู่กันนี้ ยังมี โครงการขยายช่องจราจรทางหลวงหมายเลข 4027 ช่วงบ้านพารา – บ้านเมืองใหม่ ซึ่งเป็นการขยายถนนเดิมจาก 2 ช่องจราจร เป็น 4 ช่องจราจร ระยะทาง 4.55 กิโลเมตร พร้อมก่อสร้างสะพานและจุดกลับรถได้สะพานจำนวน 3 แห่ง วงเงินก่อสร้าง 650 ล้านบาท เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพโครงข่ายทางหลวง ลดปัญหาความแออัด และรองรับการเติบโตด้านการท่องเที่ยว โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2570

ซึ่งโครงการก่อสร้างทางแยกต่างระดับเมืองใหม่ – สนามบินนานาชาติภูเก็ตได้ดำเนินการจัดประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชน รวมถึงจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลในพื้นที่คุ้มครองจังหวัดภูเก็ตเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างขั้นตอนการขออนุมัติจัดจ้าง และคาดว่าจะสามารถเริ่มก่อสร้างได้ภายในปี 2569 โดยมีเป้าหมายเปิดให้บริการภายในปี 25710

### โครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้



นอกจากนี้ภูเก็ตได้วางแผนยกระดับโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมอย่างเป็นระบบ โดยผลักดันโครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ เพื่อเชื่อมโยงโครงข่ายถนนสายหลัก สนับสนุนการขยายตัวของท่าอากาศยาน และรองรับการเติบโตของภาคการท่องเที่ยวและเศรษฐกิจในอนาคต ซึ่งโครงการทางพิเศษสายเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้เป็นโครงการก่อสร้างถนนคู่ขนานกับถนนสาย 402 หรือถนนเทพกระษัตรี ซึ่งเป็นเส้นทางหลักของจังหวัดภูเก็ต เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดและสร้างทางเลือกใหม่ในการเดินทางสำหรับประชาชนและนักท่องเที่ยว โดยมีระยะทางรวมประมาณ 30.62 กิโลเมตร เริ่มต้นจุดตัดที่ทางหลวงหมายเลข 4026 บริเวณเมืองใหม่ และสิ้นสุดที่จุดเชื่อมต่อกับโครงการทางพิเศษสายกะทู้-ป่าตอง รูปแบบโครงการเป็นทางพิเศษที่มีการควบคุมการเข้าออกอย่างเต็มรูปแบบ (Full Control of Access) โดยการกั้นรั้วตลอดแนวเส้นทางและกำหนดจุดเข้าออกเฉพาะบริเวณทางแยกต่างระดับเท่านั้น ตัวถนนประกอบด้วยทางหลักขนาด 4 ช่องจราจร และมีการจัดทำทางบริการ (Service Road) ในจุดที่จำเป็นเพื่อให้ประชาชนในพื้นที่ยังคงสัญจรได้ตามปกติ สำหรับสถานะการดำเนินงานล่าสุด ณ ต้นปี 2569 โครงการมีความคืบหน้าสำคัญหลังจากที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย (กทพ.) ได้ลงนามจ้างกลุ่มบริษัทที่ปรึกษา นำโดยบริษัท โซติจินดา คอนซัล

แผนที่ จำกัด เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2568 เพื่อเร่งรัดงานออกแบบรายละเอียด (Detailed Design) ให้เสร็จสิ้นภายในช่วงกลางปี 2569 แม้ในแผนเดิมจะตั้งเป้าเปิดใช้ในปี 2571 เพื่อรองรับงานเอ็กซ์โปวาระพิเศษ แต่เนื่องจากกระบวนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าบางขุนและพื้นที่ชุมชนที่มีมูลค่าสูงต้องใช้ความรอบคอบ จึงมีการปรับกรอบเวลาการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นช่วงปี 2568-2570 และคาดว่าจะเริ่มงานก่อสร้างได้จริงในปี 2570 โดยมีเป้าหมายเปิดให้บริการทั้งระบบภายในปี 2573-2574 ซึ่งโครงการนี้ถือเป็นยุทธศาสตร์สำคัญที่ใช้เงินลงทุนกว่า 4.6 หมื่นล้านบาท เพื่อเชื่อมโยงการเดินทางจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเข้าสู่ตัวเมืองและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญอย่างปาดองได้อย่างไร้รอยต่อ

#### **แยกต่างระดับจุดตัด ทล.402 กับ ทล.4027 (ทางลอดท่าเรือ)**



นอกจากโครงข่ายทางพิเศษสายหลักแล้ว กระทรวงคมนาคมยังได้เร่งรัดโครงการแก้ไขปัญหาคอขวดในจุดวิกฤตอย่าง ทางแยกต่างระดับจุดตัด ทล.402 กับ ทล.4027 และ ทล.4025 หรือ "ทางลอดท่าเรือ" ซึ่งถือเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญบริเวณ กม. 34+680 ของถนนเทพกระษัตรี โดยปัจจุบันการจัดการจราจรในรูปแบบวงเวียนไม่สามารถรองรับปริมาณยานพาหนะที่หนาแน่นได้อีกต่อไป จนกลายเป็นจุดที่เกิดการสะสมของรถและอุบัติเหตุบ่อยครั้ง โครงการนี้จึงถูกออกแบบเป็นทางลอดข้ามทางแยกด้วยงบประมาณก่อสร้าง 2,380 ล้านบาท เพื่อเพิ่มความคล่องตัว (Mobility) ในการเดินทางและการขนส่งสินค้า โดยยังคงรักษาทัศนียภาพที่ดีเพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์การท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต ในด้านความคืบหน้านั้น งานออกแบบรายละเอียดได้ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้วตั้งแต่ปี 2565 ขณะที่รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ได้ผ่านการพิจารณาจาก คชก. ถึง 2 ครั้งในช่วงปลายปี 2566 จนได้รับอนุมัติงบประมาณผูกพันเริ่มต้นในปี 2567 เป็นที่เรียบร้อย ปัจจุบันโครงการนี้กำลังอยู่ระหว่างการเร่งรัดงานก่อสร้างในพื้นที่จริงเพื่อให้สอดคล้องกับโครงข่ายถนนโดยรอบ โดยคาดการณ์ว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้ประชาชนได้ใช้งานภายในปี 2569 ซึ่งจะช่วยบรรเทาความแออัดจากทางหลวงสายหลักก่อนจะเชื่อมต่อเข้าสู่ระบบทางพิเศษเมืองใหม่-เกาะแก้ว-กะทู้ ในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

#### **โครงการภูเก็ตเมืองอัจฉริยะ (Phuket Smart City)**

นอกจากการเร่งพัฒนาโครงข่ายถนนและทางพิเศษเพื่อแก้ปัญหารถติดในเชิงกายภาพแล้ว จังหวัดภูเก็ตยังขับเคลื่อนควบคู่ไปกับ โครงการภูเก็ตเมืองอัจฉริยะ (Phuket Smart City) โดยสำนักงานจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นแผนยุทธศาสตร์ที่มุ่งพัฒนาจังหวัดภูเก็ตให้เป็น "เมืองอัจฉริยะ" โดยนำเทคโนโลยีดิจิทัล อินเทอร์เน็ตของสรรพสิ่ง (IoT) และข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) มาใช้บริหารจัดการเมือง เพื่อยกระดับเศรษฐกิจ สร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อม และเพิ่มคุณภาพชีวิตของทุกคนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยว โครงการเริ่มขับเคลื่อนอย่างเป็นรูปธรรมในช่วงปี พ.ศ. 2559 เป็นหนึ่งในโครงการนำร่อง "เมืองอัจฉริยะ" แห่งแรกของประเทศไทย ภายใต้แนวคิด Thailand 4.0 โดยมีหน่วยงานหลักที่รับผิดชอบคือ สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล (depa) ร่วมกับกระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม, จังหวัดภูเก็ต, องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และภาคเอกชนท้องถิ่น (เช่น บริษัท ภูเก็ตพัฒนาเมือง จำกัด) แบ่งการดำเนินการออกเป็น 6 ด้านหลัก ดังนี้

##### **1.1) การท่องเที่ยวอัจฉริยะ (Smart Tourism)**

พัฒนาการท่องเที่ยวแบบครบวงจร ผ่านแอปพลิเคชันที่เชื่อมโยงข้อมูลการจอง โรงแรม ยานพาหนะ และสถานที่ท่องเที่ยว เพื่อประสบการณ์ที่สะดวกและปลอดภัยสูงสุดสำหรับนักท่องเที่ยว

1.2) เศรษฐกิจอัจฉริยะ (Smart Economy)

มุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนโครงสร้างเศรษฐกิจจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเพียงอย่างเดียว ไปสู่เศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Economy) โดยการสนับสนุนสตาร์ทอัพ (Startups) การสร้างพื้นที่ทำงานร่วมกัน (Co-working Space) และส่งเสริมให้ธุรกิจท้องถิ่นใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ในการค้าขาย เพื่อสร้างรายได้ที่ยั่งยืน

1.3) พลังงานอัจฉริยะ (Smart Energy)

บริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน เช่น พลังงานแสงอาทิตย์ และใช้เทคโนโลยี Smart Grid เพื่อลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น

1.4) ระบบการดูแลสุขภาพอัจฉริยะ (Smart Health)

เชื่อมโยงข้อมูลผู้ป่วยระหว่างสถานพยาบาลด้วยระบบดิจิทัล เพิ่มความรวดเร็วในการรักษา และใช้ระบบ Telemedicine เพื่อเพิ่มการเข้าถึงบริการสาธารณสุข

1.5) สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ (Smart Environment)

ใช้นวัตกรรมเพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ เช่น ใช้เซนเซอร์ตรวจวัดคุณภาพอากาศและน้ำแบบเรียลไทม์ พร้อมบริหารจัดการขยะและทรัพยากรธรรมชาติด้วยเทคโนโลยีเพื่อให้เป็นเมืองที่น่าอยู่และยั่งยืน

1.6) ระบบเตือนภัยอัจฉริยะ (Smart Safety)

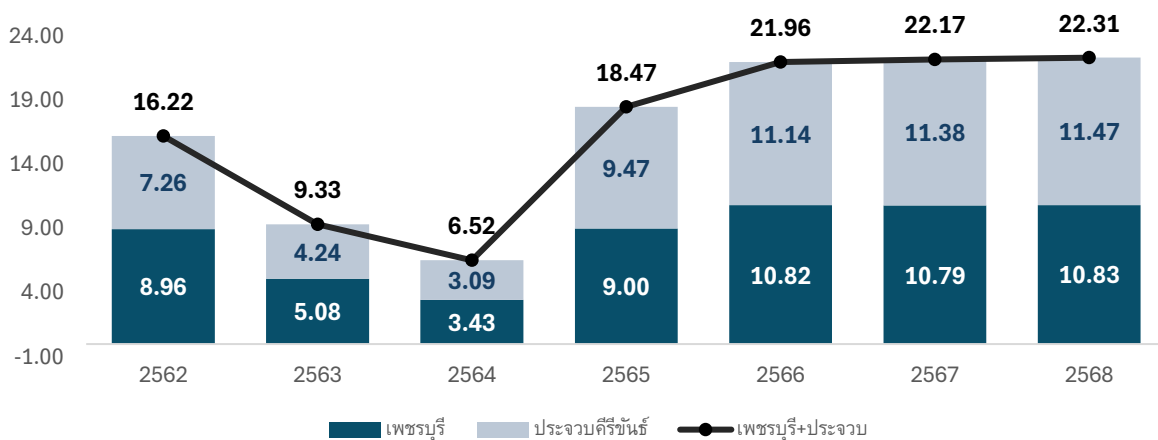
สร้างความมั่นใจและความปลอดภัยสูงสุดด้วยการใช้เครือข่ายกล้องวงจรปิดอัจฉริยะ (Smart CCTV) และระบบแจ้งเตือนภัยล่วงหน้า (Early Warning System) เพื่อรับมือภัยธรรมชาติและเหตุฉุกเฉินได้ทันเวลาที่

โดยสำหรับปี 2569 จากแผนแม่บทที่วางไว้ ปัจจุบันมีความคืบหน้าในหลายด้าน โดยเฉพาะด้านโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล และโครงการนำร่อง เช่น มีการติดตั้งเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (Free Wi-Fi) ในพื้นที่สาธารณะ และโครงข่าย Fiber Optic ครอบคลุมพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ, ติดตั้งกล้องวงจรปิดอัจฉริยะ (Smart CCTV) กว่า 3,000 ตัว ทั่วเกาะ ที่สามารถตรวจจับป้ายทะเบียนรถและใบหน้าได้ ช่วยลดอาชญากรรมและอุบัติเหตุ, ติดตั้งเซนเซอร์ตรวจวัดคุณภาพอากาศ (AQI) และระดับน้ำแบบเรียลไทม์ เพื่อแจ้งเตือนภัยล่วงหน้า, เชื่อมโยงระบบข้อมูลโรงพยาบาลในจังหวัด ทำให้ผู้ป่วยเข้าถึงบริการได้รวดเร็วขึ้น และ Data Platform เพื่อวิเคราะห์พฤติกรรมนักท่องเที่ยว และพัฒนาแอปพลิเคชันอำนวยความสะดวก

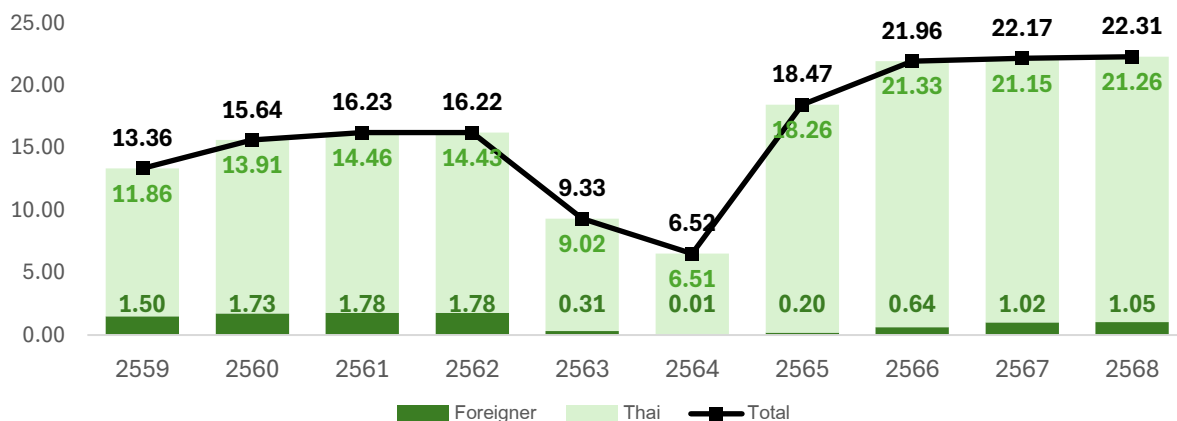
### 3.2.2 ภาพรวมตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี

#### 3.2.2.1 ตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

จำนวนผู้เยี่ยมชมและนักท่องเที่ยว จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี (ล้านคน)  
ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



จำนวนผู้เยี่ยมเยือนและนักท่องเที่ยว จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ชาวไทยและต่างชาติ (ล้านคน)  
ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา



ภาพแสดง จำนวนผู้เยี่ยมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

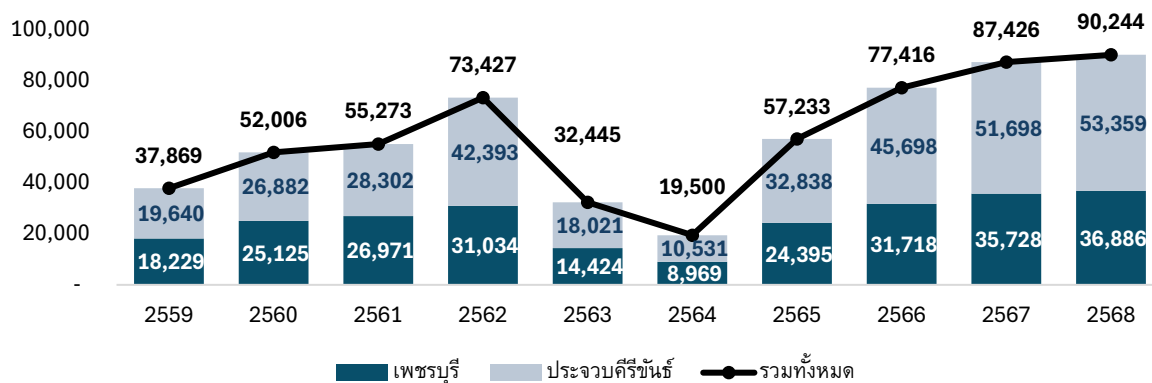
เนื่องจากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ของกองทรัสต์นั้นตั้งอยู่บนพื้นที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ติดกันกับอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยนักท่องเที่ยวมักจะเดินทางไปเที่ยวทั้งสองอำเภอนี้ควบคู่กัน ดังนั้นจากการวิเคราะห์ข้อมูลสถิติจำนวนผู้เยี่ยมเยือนและนักท่องเที่ยวจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในช่วงปี ในปี 2568 มีจำนวนผู้มาเยี่ยมเยือนและนักท่องเที่ยวภายในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีจำนวนรวม 22.31 ล้านคน แบ่งเป็นพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน 11.47 ล้านคน และจังหวัดเพชรบุรี 10.83 ล้านคน ทั้งนี้ในจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 22.31 ล้านคน แบ่งเป็นชาวไทย 22.26 ล้านคน และชาวต่างชาติ 1.05 ล้านคน โดยภาพรวมการท่องเที่ยวของทั้งสองจังหวัดได้รับผลกระทบจาก Covid-19 จะเห็นได้ว่านับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมาสถานการณ์นักท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวพุ่งสูงขึ้นเป็น 18.47 ล้านคน เกินกว่าระดับก่อนโควิด และเติบโตต่อเนื่องจนแตะระดับ 22.31 ล้านคน ในปี 2568 และเมื่อแยกรายจังหวัดแล้ว จะเห็นว่าทั้งสองจังหวัดมีสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่ใกล้เคียงกัน โดยจังหวัดเพชรบุรี มักจะมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนนักท่องเที่ยวหรือใกล้เคียงกับประจวบคีรีขันธ์ โดยมีข้อได้เปรียบเรื่องระยะทางที่ใกล้กรุงเทพฯ มากกว่า และมีแหล่งท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม/อาหาร (เช่น เมืองเพชรบุรี) ผสมผสานกับทะเล (ชะอำ) ส่วนจังหวัด ประจวบคีรีขันธ์ มีความโดดเด่นในเรื่องแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่หลากหลายและยาวตลอดแนวชายฝั่ง (เช่น หัวหิน, ปรานบุรี, อ่าวมะนาว) โดยทั้งสองจังหวัดมีฐานนักท่องเที่ยวชาวไทยแข็งแกร่งที่สุด อัตราส่วนชาวไทยอยู่ที่ 89.00-95.30% นับตั้งแต่ปี 2562-2568 เมื่อเทียบกับชาวต่างชาติ ทั้งนี้อัตราส่วนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีแนวโน้มคงตัว แต่อย่างไรก็ตาม หัวหินยังคงเป็นประเทศต้นทางหลักของกลุ่มที่ต้องการพักผ่อนแบบ Long-Stay ซึ่งเป็นชาวยุโรป สแกนดิเนเวีย เยอรมัน สหราชอาณาจักร และฝรั่งเศส และกลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระ (FIT - Free Independent Traveler) / นักท่องเที่ยวระยะสั้นซึ่งเป็นกลุ่มชาวเอเชีย โดยมีนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่สุด แต่ ณ ขณะนี้ได้เปลี่ยนพฤติกรรมเป็นนักท่องเที่ยวอิสระมากขึ้น, ชาวอินเดีย และ ชาวเกาหลีใต้

หัวหิน มีความโดดเด่นในความเป็นย่านเมืองพักตากอากาศของประเทศไทยที่ไม่ไกลจากเมืองหลวง และถูกยกให้เป็น “Retirement Heaven” ที่ชาวต่างชาติเลือกพักอาศัยแบบ Long-Stay ทาง Bewell Medical Center และ Hua Hin Today ได้รวบรวมข้อมูลจากชาวต่างชาติผู้เกษียณและกึ่งเกษียณที่อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไปที่พักอาศัยอยู่ในหัวหินกว่า 500 คน 76 สัญชาติ พบว่า 59% มาจากยุโรปตะวันตก และ 12% มาจากสหรัฐอเมริกา โดยมีการขอ Long Term Resident Visa (LTR Visa) และกว่า 68% อยู่ในประเทศไทยแบบแต่งงานแล้วประมาณ 12.5 ปี และอีก 31% อยู่อาศัยในหัวหินมานานกว่า 5-10 ปี โดย 96.5% ระบุว่าการใช้ชีวิตในหัวหินอยู่ในระดับที่พึงพอใจและเกินความคาดหมาย



รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (ล้านบาท)

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

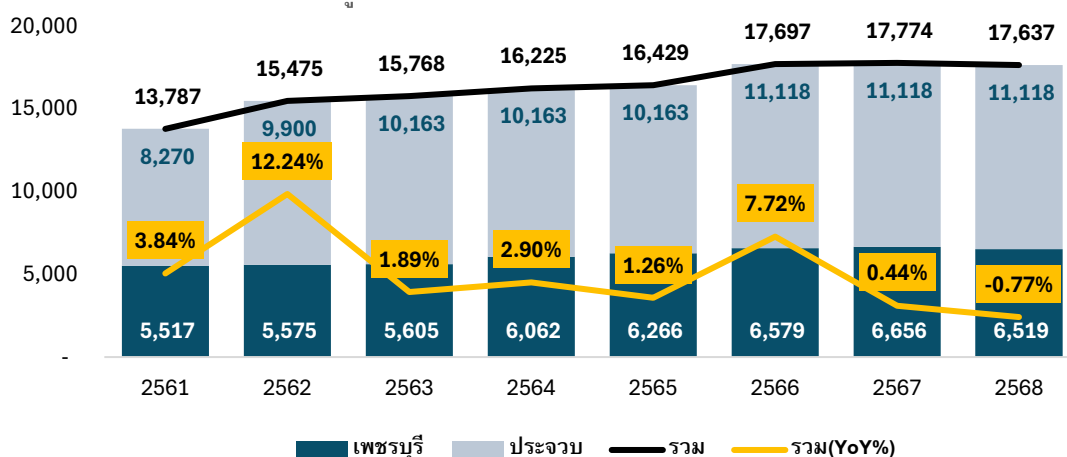


ภาพแสดง รายได้จากการท่องเที่ยวจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดเพชรบุรี ติดอยู่ในอันดับ 6 และ 8 ตามลำดับ จาก 10 อันดับจังหวัดจำนวนผู้เยี่ยมชมสูงสุดปี 2568 โดยในปีที่ผ่านมานี้มีรายได้ทั้งสองจังหวัดรวมอยู่ที่ 90,244 ล้านบาท แบ่งเป็นจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 53,359 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าจังหวัดเพชรบุรีที่ 36,886 ล้านบาท ทั้งนี้ หวัหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ ชะอำ จังหวัดเพชรบุรียังคงสถานะเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมระดับแนวหน้าของประเทศไทย ที่มีความแข็งแกร่งทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐานและกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยว เช่น แคมเปญ Amazing Coast Town: Prachuap Khiri Khan" (มกราคม - เมษายน 2568): ททท. ร่วมกับ Trip.com และพันธมิตรเอกชน จัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวต่อเนื่องจากปีใหม่ โดยเน้นการจูงใจโรงแรมเพื่อรับสิทธิพิเศษและบัตรของขวัญ, Hua Hin Music Festival / Grassy Hua Hin Wine Festival (ตลอดปี 2568): กิจกรรมดนตรีและเทศกาลไวน์ เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูงและกลุ่ม Lifestyle, Amazing Thailand Hua Hin Countdown 2025 (ช่วงเปลี่ยนผ่านปี 2567-2568): อีเวนต์ใหญ่ริมชายหาดหวัหิน เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติให้มาพักค้างคืนในช่วงเทศกาล รวมถึงแคมเปญส่งเสริม Soft Power ต่างๆที่ผลักดันเอกลักษณ์ท้องถิ่น อาทิเช่น อาหารทะเล ปรานบุรี เทียวทางธรรมชาติในหวัหิน เพื่อดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพ

จำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรม ในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

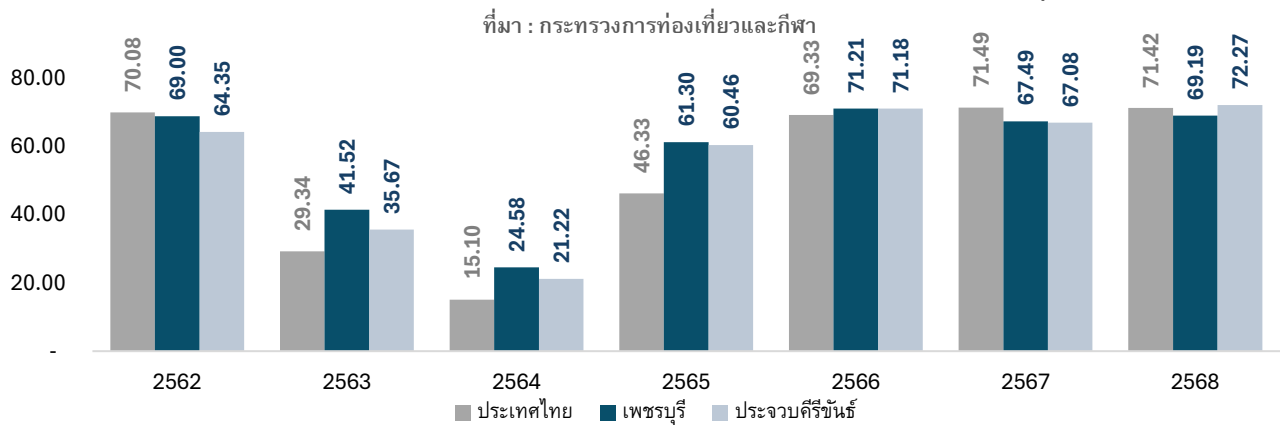
ที่มา : ศูนย์วิจัยด้านตลาดการท่องเที่ยว การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย



ภาพแสดง จำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2561-2568)

สำหรับจำนวนที่พักและห้องพักประเภทโรงแรมภายในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี พบว่าในปี 2568 นี้มีจำนวนห้องพักรวมที่ 17,637 ห้อง ลดลงจากปี 2567 ที่ 0.77% ซึ่งเป็นปีแรกที่ YoY ติดลบ จากเดิมที่มีโครงการทยอยเปิดตัวอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2561 ซึ่งบ่งชี้ได้ว่าแนวโน้มตลาดโรงแรมอาจเริ่มอึมครึมหลังจากมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

#### อัตราการเข้าพักแรม (OR) ประเทศไทย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (ร้อยละ)



ภาพแสดง อัตราการเข้าพักแรมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และ จังหวัดเพชรบุรี (2559-2567)

สำหรับอัตราการเข้าพักในช่วงปี 2568 ที่ผ่านมามีแนวโน้มที่ดีขึ้นเล็กน้อย โดยจังหวัดเพชรบุรีเพิ่มขึ้นเป็น 69.19% จาก 69.47% ในปี 2567 และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพิ่มขึ้นเป็น 72.27% จากเดิม 67.08% ในปี 2567 อย่างไรก็ตามเนื่องจากนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีเป็นชาวไทยกว่า 95.30% ซึ่งมีรายได้ต่อผู้มาเยี่ยมเยือนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3,740 บาท/คน ณ ปี 2568 เท่านั้น ในขณะที่อีก 4.70% เป็นชาวต่างชาติ ซึ่งมีรายได้ต่อผู้มาเยี่ยมเยือนเฉลี่ยอยู่ที่ 10,239 บาท/คน ด้วยฐานกำลังซื้อที่ส่วนใหญ่เป็นชาวไทยทำให้ที่พักในหัวหินและชะอำยังคงไม่สามารถขยับทำราคาได้มากเท่าที่ควร

แต่อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 ตลาดโรงแรมในหัวหิน กำลังก้าวเข้าสู่ระยะการพัฒนาที่มั่นคงและยกระดับสู่การเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับบน (High-end Destination) อย่างเต็มตัว แม้ว่าหัวหินจะเป็นจุดหมายปลายทางคลาสสิกที่ได้รับความนิยมมาอย่างยาวนาน แต่โครงสร้างของที่พักกำลังเปลี่ยนไปจากการเน้นปริมาณห้องพักราคาย่อมเยา มาสู่การแข่งขันด้านคุณภาพ แบรินด์ และประสบการณ์ที่เหนือระดับ (Experience-based Hospitality) การวิเคราะห์ Hotel Pipeline หรือโครงการโรงแรมใหม่ที่กำลังจะเปิดตัวในปีนี้ แสดงให้เห็นถึงเทรนด์ที่ชัดเจนในการดึงดูดนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่ม Long-stay จากยุโรป และกลุ่มนักท่องเที่ยวอิสระ (FIT) จากเอเชีย โดยปัจจุบันมีการรุกคืบของแบรนด์โรงแรมระดับสากล (International Branded Expansion) Pipeline หลักของหัวหินในปี 2568 คือการเปิดตัวของโรงแรมในเครือแบรนด์ระดับสากล (International Chains) ที่มีความแข็งแกร่งด้านฐานสมาชิก Loyalty Program การเข้ามาของแบรนด์เหล่านี้ส่งผลโดยตรงต่อการยกระดับมาตรฐานบริการและราคาเฉลี่ยต่อห้องพัก (Average Daily Rate - ADR) โรงแรมใหม่ๆ มักมุ่งเน้นกลุ่ม Upper-upscale และ Luxury เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่มองหาความสะดวกสบายและบริการที่เป็นเลิศ ตัวอย่างเช่น การขยายตัวของกลุ่ม Minor Hotels, Marriott, และ Hyatt ซึ่งมีโครงการรีสอร์ทหรูและวิลล่าริมทะเลที่เปิดตัวต่อเนื่อง โครงการเหล่านี้ไม่เพียงแต่เพิ่มจำนวนห้องพัก แต่ยังช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของหัวหินเมื่อเทียบกับแหล่งท่องเที่ยวริมทะเลระดับโลกอื่นๆ โดยโซนหัวหินจะเป็นโรงแรม 4-5 ดาว เช่น InterContinental, Hyatt Regency, Avani, The Standard, Hilton รวมถึง Branded Residences หลายโครงการ เช่น InterContinental Residences, The Standard Residences โรงแรมหรูสไตล์บูทีคหลายแห่งในขณะที่จะเป็นโรงแรมขนาดปานกลางถึงรีสอร์ทหรู เช่น SO Sofitel, Veranda Resort, Ace of Hua Hin และ รีสอร์ทติดทะเลขนาดใหญ่ เช่น Dusit Thani Hua Hin, Regent Cha-Am และนอกเหนือจากแบรนด์ยักษ์ใหญ่แล้ว เทรนด์โรงแรมไลฟ์สไตล์และบูทีคดีไซน์ ยังเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยเน้นการออกแบบที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์ (Instagramable Design) เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวรุ่น

ใหม่และกลุ่มที่มองหาประสบการณ์การเข้าพักที่แตกต่าง โรงแรมไลฟ์สไตล์ยังมักบูรณาการกิจกรรมต่างๆ เช่น เวิร์กช็อปศิลปะ คลาสโยคะ หรือการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ เพื่อสร้างความประทับใจและความรู้สึกเชื่อมโยงกับชุมชน

อย่างไรก็ตามแม้ Pipeline จะดูสดใส แต่ตลาดโรงแรมในหัวหินปี 2568 ก็ต้องเผชิญกับความท้าทาย โดยเฉพาะภาวะการแข่งขันที่รุนแรง (Oversupply) ในบางเซกเมนต์ และความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ ผู้ประกอบการโรงแรมเก่า (Existing Hotels) จึงมีความจำเป็นต้องลงทุนปรับปรุงรีโนเวทเพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและยกระดับมาตรฐาน

ณ ปัจจุบันนี้ หัวหินยังคงเผชิญกับข้อจำกัดที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการนักท่องเที่ยวในระยะยาว เช่น ปัญหาด้านคมนาคมที่ยังไม่มีสนามบินพาณิชย์รองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศโดยตรง ทำให้สูญเสียโอกาสในการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ต้องการความสะดวกรวดเร็วโดยตรงเข้าสู่พื้นที่ และยังคงต้องพึ่งพาการเดินทางผ่านท่าอากาศยานสุวรรณภูมิหรือดอนเมือง ซึ่งเพิ่มเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง การจราจรที่ติดขัดจากถนนพระราม 2 และข่าวคราวอุบัติเหตุจากการก่อสร้างหลายครั้งในปี 2568 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นปัจจัยลบที่จำกัดการเติบโตของนักท่องเที่ยวที่เดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัวแม้ว่าหัวหินจะอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ทำให้นักท่องเที่ยวลังเลที่จะเดินทาง โดยเฉพาะในช่วงวันหยุดยาวที่มักเกิดอุบัติเหตุหรือมีการก่อสร้างซ้ำซาก ส่งผลให้การเดินทางไม่สามารถคุมเวลาได้ ทำให้นักท่องเที่ยวจำนวนมากตัดสินใจเปลี่ยนเป้าหมายไปสู่จุดหมายปลายทางอื่นที่มีความสะดวกมากกว่าหรือคุ้มค่ากว่า

อย่างไรก็ตาม ท่ามกลางปัจจัยลบเหล่านั้น หัวหินยังมีปัจจัยบวกที่แข็งแกร่งและเป็นจุดแข็งที่ยังคงดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เสมอ ทั้งในเรื่องของบรรยากาศตากอากาศที่เงียบสงบ ความหลากหลายของสถานที่ท่องเที่ยวตั้งแต่วิถีชีวิตท้องถิ่น คาเฟ่ ไปจนถึงแหล่งท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติและวัฒนธรรม รวมถึงชื่อเสียงในฐานะแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Hub) ที่มีโรงพยาบาลและสปาชั้นนำมากมาย ปัจจัยเหล่านี้หากได้รับการบริหารจัดการอย่างเหมาะสมก็จะกลายเป็นโอกาสสำคัญ

เพื่อแก้ไขข้อจำกัดและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของหัวหิน ภาครัฐและภาคเอกชนจำเป็นต้องเร่งดำเนินการแก้ไขในหลายด้านควบคู่กัน เริ่มจากการเร่งรัดโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมให้แล้วเสร็จตามกำหนดและมีความปลอดภัยสูง รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในการเพิ่มเที่ยวบินเชื่อมโยงระหว่างภูมิภาคให้มากขึ้น ในส่วนของภาคเอกชน การรีโนเวทและยกระดับมาตรฐานโรงแรมเก่า (Existing Hotels) ให้ทันสมัยและตอบโจทย์เทรนด์การท่องเที่ยวแบบยั่งยืนและ Wellness เป็นสิ่งที่จำเป็น เพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มมูลค่าจากการท่องเที่ยว ควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวที่สร้างประสบการณ์เฉพาะกลุ่ม (Niche Event) เช่น งานดนตรี งานกีฬา หรือเทศกาลศิลปะที่จัดต่อเนื่องตลอดทั้งปี ไม่พึ่งพาเพียงแค่ช่วงวันหยุดยาว เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้กลับมาซ้ำและขยายวันพักให้ยาวนานขึ้น การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชาสัมพันธ์ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายโดยตรงจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยให้หัวหินยังคงเป็นจุดหมายปลายทางอันดับต้นๆ ของไทยได้อย่างยั่งยืน





ภาพแสดง ตำแหน่งโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสาย นครปฐม-นราธิวาส ช่วงที่ 1. นครปฐม – ชะอำ  
ที่มา : แผนแม่บทและแผนดำเนินการพัฒนาระบบโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง ระยะ 20 ปี

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 8 สายนครปฐม-นราธิวาส (ด่านสุโงโกลก) (M8) ช่วงที่ 1. สาย นครปฐม - ชะอำ เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุ ในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม แนวเส้นทางโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายนครปฐม - ชะอำ (M8) มี จุดเริ่มต้นโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่ - กาญจนบุรี (M81) ที่บริเวณทางแยกต่างระดับ นครชัยศรี อำเภอนครชัยศรี จังหวัดนครปฐม และมีจุดสิ้นสุดโครงการเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 บริเวณ กม. 188 อำเภอท่าทราย จังหวัดเพชรบุรี รวมระยะทางประมาณ 109 กิโลเมตร ตลอดเส้นทางประกอบด้วยด่านเก็บค่าธรรมเนียม ผ่านทางจำนวน 9 แห่ง รูปแบบการก่อสร้าง เป็นการก่อสร้างทางแนวใหม่ตามมาตรฐานทางหลวงพิเศษ ระยะทาง 109 กม. จำนวน 4 ช่องจราจร เบื้องต้นโครงการฯ แบ่งการก่อสร้างเป็น 2 ช่วง คือ

- (1) ช่วงนครปฐม-ปากท่อ (M8) ระยะทาง 61 กม. มีแผนก่อสร้างในปี 2569-2572

ทั้งนี้โครงการฯ ช่วงที่ 1 ถือเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพและมีความจำเป็นเร่งด่วน โดยกรมฯจะเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณาเห็นชอบภายในปีภายในปี 2568 เพื่อดำเนินการ ก่อสร้างงานโยธา ช่วงที่ 1 นครปฐม-ปากท่อ วงเงินประมาณ 44,444 ล้านบาท แบ่งเป็นค่างานโยธา 29,156 ล้านบาท งานระบบ (O&M) 3,000 ล้านบาท และค่าเวนคืนที่ดิน 12,288 ล้านบาท โดยใช้ งบประมาณจากการกู้เงินประมาณ 38,000 ล้านบาท มีรายงานข่าวจากกรมทางหลวงระบุว่า หาก ครม. อนุมัติเห็นชอบช่วงที่ 1 ช่วงนครปฐม-ปากท่อ แล้วจะเริ่มดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์และเวนคืนที่ดิน ภายในปี 2569 โดยจะเปิดประมูลหาผู้รับจ้างและก่อสร้างภายในปี 2570 ระยะเวลาก่อสร้าง 3-4 ปี คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2574

- (2) ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กม.

การก่อสร้างช่วงที่ 2 ช่วงปากท่อ-ชะอำ ระยะทาง 48 กิโลเมตร (กม.) ในช่วง 4 ปีก่อนยังติดปัญหาการ เวนคืนที่ดินจากการคัดค้านของชาวบ้านในพื้นที่บริเวณสวนตาล ขณะเดียวกันหากได้ข้อสรุปแนว เส้นทาง ประกอบกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนแล้วเสร็จ จะดำเนินการออกแบบรายละเอียด โครงการฯ สำหรับการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและเอกชน จะใช้รูปแบบ PPP Gross Cost โดยรัฐเป็น



ผู้ลงทุนก่อสร้างงานโยธา ขณะที่เอกชนร่วมลงทุนในการติดตั้งระบบดำเนินงานและบำรุงรักษา (O&M) สัญญาสัมปทาน 32 ปี

### 3) รถไฟฟ้าสายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร<sup>7</sup>



ภาพแสดง โครงการรถไฟฟ้าสายใต้ช่วงนครปฐม-ชุมพร และ รูปแบบสถานี  
ที่มา : Realist Blog, รายงาน EIA รถไฟฟ้าสายใต้ ช่วงนครปฐม – ชุมพร

ล่าสุด การรถไฟฯ ได้เร่งดำเนินการตรวจสอบความพร้อมของโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายใต้ ช่วงย่านสถานี นครปฐม - ประจวบหลัก ระยะทาง 1 กิโลเมตร ที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งผลการตรวจสอบเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และการรถไฟฯ ได้เปิดใช้งานรถไฟฟ้าสายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร แบบไร้รอยต่อ ได้ตลอดเส้นทาง รวมระยะทางทั้งสิ้น 421 กิโลเมตร โดยคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการเต็มระบบได้ในปี 2569 ทั้งนี้ รายได้หลักมาจากการจัด ขบวนรถนำเที่ยว โดยขบวนที่ทำรายได้สูงสุดคือ Royal Blossom (28.46 ล้านบาท) และ KIHA 183 (21.58 ล้านบาท)

ส่วนการใช้ระบบทางสะดวกอิเล็กทรอนิกส์ (E-token) ในการเดินระหว่างที่มีการติดตั้งระบบอัตโนมัติสัญญาณ ปัจจุบันมีความคืบหน้าแล้ว 61.323% คาดว่าจะใช้งานได้เต็มระบบภายในปี 2568 จะช่วยลดระยะเวลาเดินทางแก่ประชาชน อีกทั้งยังสามารถเชื่อมต่อกับระบบการขนส่ง เส้นทางท่องเที่ยวของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และธุรกิจขนส่งสินค้าอื่นได้ อีกด้วย



ภาพแสดง แผนพัฒนาโครงข่ายรถไฟทางไกล และแผนพัฒนารถไฟความเร็วสูงของไทย  
ที่มา : Prop2morrow และ การรถไฟแห่งประเทศไทย

<sup>7</sup> ที่มา : <https://www.thaipost.net>

สำหรับโครงการก่อสร้างรถไฟทางคู่สายใต้ ช่วงนครปฐม - ชุมพร นับเป็นเส้นทางสำคัญในการเชื่อมต่อการเดินทางลงสู่ภาคใต้ โดยมีการก่อสร้างทางรถไฟใหม่ขนาด 1 เมตร ขนานไปกับทางรถไฟเส้นเดิม เริ่มจากสถานีนครปฐม จังหวัดนครปฐม ผ่านจังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ไปยังสถานีชุมพร จังหวัดชุมพร พาดผ่านพื้นที่เศรษฐกิจและแหล่งท่องเที่ยวของภาคกลางตอนล่าง เช่น ชะอำ หัวหิน และเป็นประตูเชื่อมโยงไปสู่ภาคใต้ นอกจากนี้โครงการรถไฟทางคู่ยังช่วยสร้างการเติบโตของประเทศได้อีกหลายมิติ สามารถกระจายโอกาสทางสังคม เพิ่มการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสู่ภูมิภาค ทั้งในพื้นที่ชนบท เมือง ตลอดจนเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านเข้าด้วยกันได้อย่างไร้รอยต่อ ซึ่งการรถไฟฯ มั่นใจว่าโครงการพัฒนารถไฟทางคู่ครั้งนี้จะมีส่วนช่วยสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวของประเทศ ยกกระดับคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ของคนไทย และพลิกโฉมระบบคมนาคมขนส่งของประเทศ ให้กลายเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมของภูมิภาคอาเซียนได้อย่างแท้จริง

#### 4) โครงการแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน Hua Hin Airport (HHQ)



ภาพแสดง แผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน

ที่มา : กระทรวงคมนาคม

กระทรวงคมนาคมเร่งพัฒนาสนามบินหัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ให้เป็นสนามบินนานาชาติ โครงการนี้มุ่งเน้นการขยายทางวิ่ง ระบบไฟฟ้า และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อรองรับเครื่องบินขนาดใหญ่และเที่ยวบินระหว่างประเทศ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของพื้นที่ หนุนการท่องเที่ยวพื้นตัว

กรมท่าอากาศยาน (ทย.) เร่งดำเนินการตามแผนพัฒนาท่าอากาศยานหัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) พร้อมสานต่อโครงการงานก่อสร้างขยายความกว้างทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่งพร้อมระบบไฟฟ้าสนามบิน ให้มีความกว้าง 45 เมตร ตามมาตรฐานขององค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) เพื่อรองรับอากาศยานขนาดและปรับปรุงอาคารผู้โดยสารเพื่อรองรับปริมาณนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น โดยในปี 2567 สนามบินหัวหินมีผู้โดยสารรวมกว่า 75,000 คน ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เส้นทางบินข้ามภูมิภาค เช่น เชียงใหม่-หัวหิน-เชียงใหม่ ส่งผลให้ ทย. ศึกษาความเป็นไปได้ของเส้นทางบินเพิ่มเติม เช่น เส้นทางจากภาคตะวันออกเฉียงเหนือสู่ภาคใต้ หรือภาคเหนือ เพื่อรองรับการเดินทางของทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

สำหรับแผนการพัฒนานั้นปัจจุบันดำเนินงาน 2 โครงการ คือ 1.) งานก่อสร้างขยายความยาวทางวิ่งและเสริมผิวทางวิ่ง พร้อมระบบไฟฟ้า โดยขยายความกว้างทางวิ่งผิวแอสฟัลติกคอนกรีตให้มีขนาด 45 เมตร เพื่อรองรับอากาศยานแบบ B737 และ A320 วงเงินลงทุน 239.8 ล้านบาท ปัจจุบันแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการตรวจสอบมาตรฐานของสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) และ 2.) งานก่อสร้างอุโมงค์ถนนและขยายพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่งบริเวณหัวทางวิ่ง 16 เนื่องจาก กพท.ได้ตรวจพบข้อบกพร่องด้านความปลอดภัย บริเวณพื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง และพื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (RESA) โดย ทย. ได้ขออนุมัติงบประมาณเมื่อปี 2566 วงเงิน 300 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาขอความเห็นชอบจากสำนักงบประมาณ คาดว่าจะสามารถลงนามในสัญญาได้ภายในเดือนธันวาคมนี้ เริ่มดำเนินงานตามสัญญาได้ในเดือนมกราคม 2568 และสิ้นสุดสัญญาในเดือนเมษายน 2569



ท่าอากาศยานหัวหิน ตั้งอยู่ที่ ต.ปอฝ้าย อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ มีอาคารผู้โดยสารขนาด 7,200 ตร.ม. และลานจอดเครื่องบิน 11,000 ตร.ม. รองรับเครื่องบินแอร์บัส A320 ได้ 3 ลำ และรองรับผู้โดยสารได้ 300 คนต่อชั่วโมงในอนาคต สนามบินหัวหินจะพัฒนาเป็นศูนย์กลางการบินระดับภูมิภาค ส่งเสริมเศรษฐกิจ การท่องเที่ยว และการลงทุนในพื้นที่หัวหิน-ชะอำ พร้อมเชื่อมโยงกับโครงการ “Thailand Riviera 4 Plus 2” ที่ครอบคลุม 6 จังหวัดชายฝั่งทะเล เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของภูมิภาค ประกอบด้วย ประกอบด้วย จ.สมุทรสาคร จ.เพชรบุรี จ.ประจวบคีรีขันธ์ จ.ชุมพร จ.ระนอง และ จ.สุราษฎร์ธานี<sup>8</sup>

- 5) แผนแม่บทแนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera และ ถนนเลียบริมชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย<sup>9</sup>



ภาพแสดง แผนโครงการลงทุนเพื่อพัฒนาการท่องเที่ยว Thailand Riviera  
ที่มา : ฐานเศรษฐกิจ และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย

แนวทางการพัฒนาการท่องเที่ยวในเขตฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการพัฒนาเส้นทางท่องเที่ยวอย่างยั่งยืน ยึดรูปแบบท่องเที่ยวโดยใช้รถยนต์และรถไฟ รวมถึงเลนจักรยานเพิ่มเติมสำหรับการท่องเที่ยวเชิงกีฬา รวมถึงพัฒนาเส้นทางคมนาคมขนส่งที่มีคุณภาพและมาตรฐาน เพื่อดึงนักท่องเที่ยวให้เข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้อย่างสะดวก สำหรับแผนพัฒนาเส้นทางคมนาคม หากเสร็จสิ้นสมบูรณ์ จะมีจุดเริ่มต้นของโครงการตั้งแต่จังหวัดสมุทรปราการ เลาะไปตามชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย ไปไปจนถึงจังหวัดนราธิวาส มีระยะทางรวมประมาณ 1,500 กิโลเมตร

โดยระยะแรกของการพัฒนาด้านถนนเลียบริมชายฝั่งทะเลตะวันตก หรือ Thailand Riviera ระยะแรกประกอบไปด้วย 5 จังหวัด คือ จังหวัดสมุทรสงคราม เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งเป็น ส่วนหนึ่งของโครงข่ายถนนเลียบริมชายฝั่งทะเล (Scenic Route) ของกรมทางหลวงชนบท เนื่องจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มองว่านักท่องเที่ยวที่เดินทางมาในพื้นที่เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ปีละ 5-6 ล้านคน แล้วจบทริป ไม่เดินทางต่อไปจนถึงพื้นที่ภาคใต้ตอนล่าง จึงมีแนวคิดขยายพื้นที่หัวหิน - เพชรบุรี ให้เป็นจุดต้นทาง

<sup>8</sup> ที่มา : <https://www.prachachat.net/tourism/news-1717794>

<sup>9</sup> ที่มา : Wikipedia, ฐานเศรษฐกิจ [www.thansettakij.com/content/266989](http://www.thansettakij.com/content/266989), การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, กรมทางหลวง กระทรวงคมนาคม

เริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงและก่อสร้างสายทางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 จนกระทั่งโครงการดังกล่าวได้ผ่านมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2561 มีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวและกระจายรายได้จากเมืองหลักสู่เมืองรองที่อยู่แนวชายฝั่งอ่าวไทยฝั่งตะวันตก 4 จังหวัด คือ เพชรบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และระนอง ซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีคุณภาพเทียบเท่าในต่างประเทศได้ โดยใช้ชื่อโครงการว่า ไทยแลนด์รีเวียรา เนื่องจากต้องการยกระดับให้เทียบเท่ากับเมืองชายทะเลอย่างในประเทศฝรั่งเศสและประเทศอิตาลี

ถนนเลียบชายฝั่งทะเลด้านตะวันตกของอ่าวไทย มีความสำคัญในการขนส่งทางบกเพื่อใช้เลี้ยงการจราจรติดขัดในถนนเพชรเกษม ช่วงแยกวังมะนาว-เพชรบุรี และเพชรบุรี-ชะอำ หลังจากโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางใหญ่-ชะอำ (มอเตอร์เวย์อ่าวไทย) ได้ล้มเลิกไป กรมทางหลวงชนบทจึงได้เข้าฟื้นฟูถนนสายนี้เพื่อใช้เป็นทางท่องเที่ยวเลียบอ่าวไทย โดยแบ่งเป็น 4 ระยะ ประกอบด้วย

- (1) ระยะที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และจังหวัดชุมพร มีระยะทางประมาณ 514.616 กิโลเมตร แบ่งเป็น 42 โครงการ ดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2562 - 2566 ปัจจุบัน ณ ปี 2567 ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์
- (2) ระยะที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช และจังหวัดสงขลา อยู่ระหว่างการทบทวนแนวของเส้นทาง และศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2565 - 2570
- (3) ระยะที่ 3 แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ
  - ช่วงที่ 1 ช่วงระหว่างจังหวัดสมุทรปราการ กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดสมุทรสงคราม (3 สมุทร) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 - 2571
  - ช่วงที่ 2 ช่วงระหว่างจังหวัดเพชรบุรี และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ตะนาวศรี) อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2567 - 2571
- (4) ระยะที่ 4 ช่วงระหว่างจังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานี และจังหวัดนราธิวาส อยู่ระหว่างการดำเนินการสำรวจออกแบบและศึกษาการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ในปี พ.ศ. 2566 - 2567 และจะดำเนินการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2569 - 2573

## 4. ปัจจัยความเสี่ยง

### 4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 4.1.1 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินของทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ซึ่งได้รับโอนทรัพย์สินและภาระจากกองทุนรวม SPWPF เนื่องจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์ รวมถึงการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาตกลงกระทำการ สัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม SPWPF ในเวลาต่อมาของทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมและบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาว สำหรับ ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีการเข้าทำสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ SRIPANWA และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้แม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกร้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหุ้นรายหนึ่งจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ด้อยไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

#### 4.1.2 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน เนื่องจากแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตามแต่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น (หรือแม้ว่ากองทรัสต์ SRIPANWA สามารถจัดหาประกันภัย แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับ) หรือกองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ SRIPANWA เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

#### 4.1.3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า เป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ SRIPANWA รายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือ ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้ หากมีกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามที่กำหนดในสัญญาจะทำให้เกิดการผิดนัดชำระค่าเช่า และหากมีการผิดนัดชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป จะเป็นเหตุให้มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที เมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าดังกล่าวหากเกิดเหตุสุดวิสัยต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้เป็นการล่วงหน้าและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นตามมาภายหลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถรับชำระค่าเช่าได้เต็มจำนวนหรือครบถ้วนตามกำหนดในสัญญา เนื่องจากผู้เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวของกองทรัสต์ (SRIPANWA) และหากมีกรณีการผิดนัดชำระค่าเช่าเกิดขึ้นซึ่งนำไปสู่กรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวแล้วนั้นจะเกิดผลกระทบที่ตามมาในหลายประเด็นด้วยกัน ตัวอย่างเช่น ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระทั้งหมดจากการถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าอยู่ รวมถึงการส่งมอบทรัพย์สินคืนในสภาพที่พร้อมใช้งาน ซึ่งอาจเกิดความล่าช้าในกระบวนการส่งมอบหรือโอนย้ายสิทธิในการบริหารจัดการการกลับคืนสู่กองทรัสต์หรือผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงกองทรัสต์จะต้องสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ซึ่งอาจใช้เวลานานและทั้งหมดนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์มีต้นทุนการดำเนินการที่สูง เป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ในระยะยาว

#### 4.1.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ และใบอนุญาตต่างๆ

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม การประกอบกิจการจึงจำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตที่สำคัญจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เช่น ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 ดังนั้นกองทรัสต์จึงต้องจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินจากผู้เช่าที่มีคุณสมบัติและมีใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น โดยผู้เช่าจะต้องดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกระทรวงมหาดไทยเพื่อให้การดำเนินกิจการโรงแรมดำเนินต่อไปได้ รวมถึงใบอนุญาตอื่นๆที่เกี่ยวข้อง หากผู้เช่าไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิก เพิกถอนหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ แต่ยังคงสามารถดำเนินกิจการในส่วนที่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และบ้านพักตากอากาศให้เช่าระยะยาวได้ต่อไป ทั้งนี้ อาจเป็นผลให้ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้

การที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าได้ จะเป็นเหตุเลิกสัญญาโดยกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าได้ และกองทรัสต์ SRIPANWA จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญา อนึ่ง จนกว่ากองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ หรือหากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA อีกทั้ง ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมี

การต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) อาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรม (บางส่วนหรือทั้งหมด) ต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาต อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

#### 4.1.5 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล เช่น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ หรือ การออกตราสารหนี้ (หุ้นกู้) กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าหลัก หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ SRIPANWA ในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ SRIPANWA จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใด ๆ ดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA จะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 4.1.6 การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ SRIPANWA

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ SRIPANWA นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคต กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม

#### 4.1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ CIR และ ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) อาจเกิดขึ้นได้เนื่องจาก CIR ซึ่งเดิมถือกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 เป็นบริษัทแม่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ ซึ่ง CIR มีธุรกิจหลักคือการพัฒนาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ซึ่งในอนาคต CIR อาจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัย และ/หรือ โรงแรมและบริหารจัดการเอง โดยเฉพาะโครงการของ CIR ซึ่งถูกพัฒนามบนที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินใกล้เคียงที่ดินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA และ CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ CIR ในสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ที่สามารถปรับค่าเช่าได้ทุก ๆ 3 ปี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป รวมถึงกองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิได้รับค่าเช่าแปรผันเพิ่มเติมมีผลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 เป็นต้นไป จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอนที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ SRIPANWA กับ SPM ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA เนื่องจาก SPM ได้เช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และ สัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) อีกทั้ง SPM



ยังมีรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ (Villa Rental Management, Pool Villa Rent Back) ในส่วนของ SPM1 และ SPM3 จาก CIR ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของ SPM จากการเช่าและบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนของกองทรัสต์ทั้งหมด

## 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

### 4.2.1 ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายเดียวคือ บริษัท ศรีพินา แมนเจเมนต์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งสำหรับส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ของกองทรัสต์ SRIPANWA เป็นการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่า อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์แบบระยะสั้นที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์ SRIPANWA และ SPM (“คู่สัญญา”) มีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า

ทั้งนี้จะแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ที่มีลักษณะเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (15 ปี) ทั้งนี้ นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 12 เดือนล่วงหน้า ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้คราวละ 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยสามารถเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าหากมีการต่อสัญญา เพื่อให้สะท้อนผลประโยชน์ประกอบของโรงแรมศรีพินา ณ ขณะนั้น และคำนึงถึงผลประโยชน์ของทั้ง 2 ฝ่าย

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าแบบระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่าแม้กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ SPM ในฐานะผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณี คำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3)) หรือเป็นสัญญาเช่าระยะยาว (การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) ซึ่งมีระยะเวลาการให้เช่า 15 ปี โดยจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน) SPM อาจปฏิบัติผิดสัญญา หรืออาจเกิดเหตุการณ์อื่นใดอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใด ๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของ SPM ดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ SPM ต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ SPM อาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามกองทรัสต์ SRIPANWA เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่าง ๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ SRIPANWA ชนะคดี กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการ



เช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และเรียกค่าเสียหายจาก SPM ได้หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นยทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

#### 4.2.2 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ SRIPANWA อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ SRIPANWA ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ SRIPANWA อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ SRIPANWA ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน

ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

#### 4.2.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยว และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

#### 4.2.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้นทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

#### 4.2.5 ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

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

ซึ่งด้วยลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (SPM1) โดยปกติจะไม่มีภาระผูกพันการดำเนินงานทั้งโครงการในระหว่างช่วงการปรับปรุงนั้น ๆ แต่จะเป็นลักษณะการปิดปรับปรุงเป็นหลัง ๆ ซึ่งการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัง ๆ นี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ SRIPANWA ในส่วนที่มีการปรับปรุง อย่างไรก็ตาม การที่กองทรัสต์ SRIPANWA มีการกำหนดให้ SPM เป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ด้วยค่าใช้จ่าย

ของ SPM ประกอบกับการมีอัตราค่าเช่าในลักษณะค่าเช่าคงที่ จะช่วยให้กองทรัสต์ SRIPANWA มีรายได้ที่แน่นอน ที่สามารถจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) ในส่วนของอาคารโรงแรม The Habita และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารโรงแรม ถ้าหากมีการซ่อมแซมอาจต้องดำเนินการปิดปรับปรุงเป็นโซนให้บริการในแต่ละอาคาร หรือทั้งชั้น หรือทั้งอาคาร หรือทั้งสองอาคาร (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของ SPM เป็นการดำเนินการตามปกติธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรมที่มีลักษณะเป็นอาคาร และสำหรับ SPM2 ส่วนของบ้านพักตากอากาศ X29 ต้องดำเนินการปิดปรับปรุงทั้งหลัง ซึ่งการปรับปรุงทรัพย์สินนี้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ 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

#### 4.2.6 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของผู้เช่าอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือจังหวัดภูเก็ตในฐานะสถานที่ท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างประเทศ ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าวอาจรวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การเพิ่มขึ้นของค่าเงินบาท มุมมองที่เป็นทางลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อม หรือการแพร่ระบาดของโรคต่าง ๆ ในภูมิภาค รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับอธิปไตยและสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทยด้วย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ด้วย

#### 4.2.7 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ

เนื่องจากทรัพย์สินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม และบ้านพักตากอากาศที่กองทรัสต์ SRIPANWA ลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก (SPM1) และทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (SPM2) จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 87.1 ตารางวา โดย CIR จะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ CIR

และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (SPM3) ก็จะไม่รวมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการเช่นกัน โดยมีเนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 5 งาน 38 ตารางวา โดย บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีค่าตอบแทนในที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนดังกล่าวให้แก่ที่ดินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน โดยได้กำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและถนนให้ตกอยู่กับ IUD

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์ SRIPANWA และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ CIR และ IUD ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของโครงการซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์ SRIPANWA อาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA หรือทำให้ทางเข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย และ CIR หรือ IUD ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม

ทางเข้าออกและถนนตามข้อตกลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ CIR หรือ IUD ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้าออกและถนนภายในโครงการ กองทรัสต์ SRIPANWA มีสิทธิเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม โดย CIR หรือ IUD เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงค่าชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายให้แก่กองทรัสต์ SRIPANWA ในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

#### 4.3 ความเสี่ยงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์

##### 4.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

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

##### 4.3.2 ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

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

##### 4.3.3 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

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

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

#### 4.3.4 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้หลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์

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

#### 4.3.5 ความเสี่ยงของกองทรัสต์ SRIPANWA เปรียบเทียบ SRIPANWA กับทรัสต์หรือกองทุนรวมประเภทอื่นนอกเหนือจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

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

#### 4.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เข้าลงทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้ายในโครงการที่กองทรัสต์ SRIPANWA จะลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์ SRIPANWA จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

#### 4.3.7 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ SRIPANWA

#### 4.3.8 ความเสี่ยงด้านภาษี

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาวะภาษีของกองทรัสต์ SRIPANWA และ/หรือ ภาวะภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับเงินปันผลจากกองทรัสต์ SRIPANWA อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.3.9 ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ SRIPANWA อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ SRIPANWA ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ SRIPANWA ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์ SRIPANWA

#### 4.3.10 ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทรัสต์ SRIPANWA

#### 4.3.11 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ แผ่นดินไหว อุทกภัย อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หรือโรคระบาดอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ SRIPANWA แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ SRIPANWA ได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ SRIPANWA เข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทรัสต์ SRIPANWA ได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไปของธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่มีการระบาดของโรคโควิด-19 กองทรัสต์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ผู้เช่าทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคโควิด-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่าเพียงรายเดียว และการระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถจัดหารายได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามประมาณการที่คาดไว้ ทำให้กองทรัสต์จะต้องพิจารณาร่วมกับทรัสต์ในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือต่อผู้เช่าทรัพย์สิน แม้ในปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดจะคลี่คลายลง และภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมจะเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัวแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากธุรกิจของผู้เช่าและทรัพย์สินหลักได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงและสูญเสียสภาพคล่องอย่างหนักในช่วงวิกฤตที่ผ่านมา ทำให้ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินอาจยังคงไม่สามารถกลับมาอยู่ในระดับที่คาดหวังหรือเทียบเท่ากับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดได้ ปัจจัยดังกล่าวจึงยังคงเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้เช่า และอาจกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

#### 4.3.12 ความเสี่ยงจากภัยสงครามและความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์

การเกิดภัยสงครามหรือความขัดแย้งในระดับภูมิภาค เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ SRIPANWA ในหลายมิติ เช่น ในเรื่องการอุปโภคบริโภค จำนวนการท่องเที่ยวจากประเทศคู่ขัดแย้งหรือพื้นที่ใกล้เคียงลดลง หรือ

หลีกเลี่ยงการเดินทางระยะไกล (Long-Haul Travel) เนื่องจากกังวลด้านความปลอดภัย หรืออาจมีการปิดน่านฟ้าในบางพื้นที่ ส่งผลให้สายการบินต้องปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมเชื้อเพลิงและใช้เวลาการเดินทางนานขึ้น ต้นทุนการเดินทางสูงขึ้น ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อนักท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ SRIPANWA ลดลง ซึ่งจะมีผลต่ออัตราการเข้าพักและรายได้ของผู้เช่าหลักของกองทรัสต์ และหากภัยสงครามดังกล่าวมีระยะเวลายาวนานจะส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวของประเทศไทยมีการฟื้นตัวช้าลง

## 5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

### 5.1 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

### 5.2 อสังหาริมทรัพย์อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินสิทธิ

- ไม่มี -

## 6. ข้อมูลที่สำคัญอื่น

- ไม่มี -