

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสิ่งทวรมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: BAREIT
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	: 5 กันยายน 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด
(Market Cap)
10,278.35 ล้านบาท

ราคาปิด
ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566
9.95 บาท

จำนวนหน่วย
1,033,000,000
หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)
10,197.45
ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย
9.8716
บาทต่อหน่วย

ทุนจดทะเบียน
10,330.00
ล้านบาท

จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567
4,976 ราย

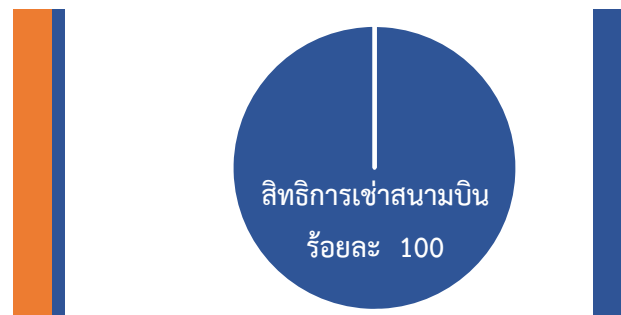
มูลค่าที่ตราไว้ (Par)
10.00
บาทต่อหน่วย

ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
(Price/NAV)
1.0079 เท่า

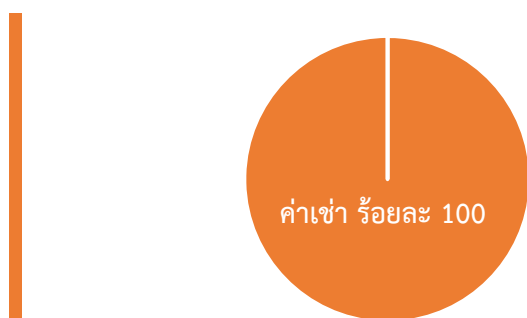
สัดส่วนการลงทุน



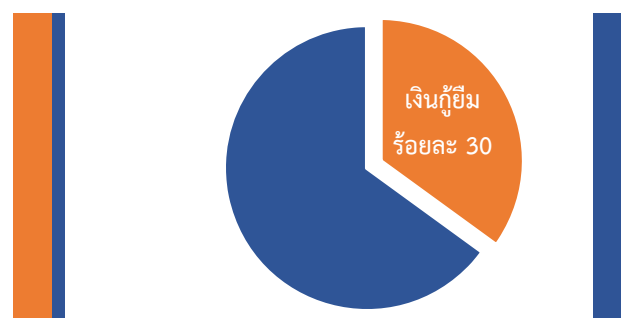
สัดส่วนของสิทธิการเช่า



โครงสร้างรายได้



สัดส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม

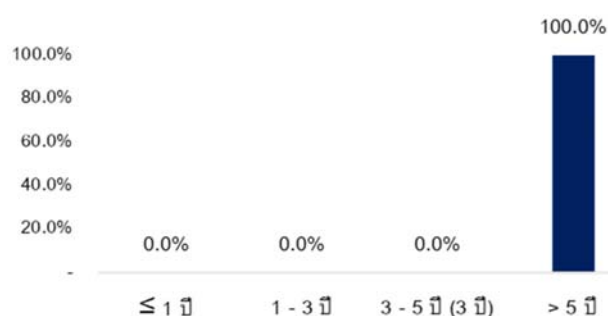


โครงสร้างเงินทุน

หน่วย : บาท

สินทรัพย์รวม	14,529,708,480
หนี้สินรวม	4,332,257,142
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	9,969,706,103
กำไร(ขาดทุน) สะสม	227,745,235
หนี้สินที่มีภาระหนี้/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 29.80

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)*



หมายเหตุ: * ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน (ผู้เช่าดำเนินงาน) โดยทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) อายุสัญญา 1 ปี สามารถต่อสัญญา ออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครึ่งละ 3 ปี โดยกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้เช่าทรัพย์สินต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นอกจากนี้กองทรัสต์จะให้บริการอื่นที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบินแก่ผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งบริการดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับจากการบินกรุงเทพ (ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ BAREIT) ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เช่นกัน

ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

ผู้ถือหุ้นทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
1. บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	258,250,000	25.00
2. บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.84
3. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	47,076,400	4.56
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,202,400	2.83
5. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ติว แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	28,677,800	2.78
6. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,460,900	2.76
7. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	26,640,000	2.58
8. บริษัท สินสทกล จำกัด	22,679,000	2.20
9. มหาวิทยาลัยมหิดล	21,400,600	2.07
10. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	20,000,000	1.94

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย ซึ่งการบินกรุงเทพเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง ประกอบด้วย

- (ก) ทางวิ่ง (Runway)
- (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน
- (ค) อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่รวมประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ บางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ และอาคารที่เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 123,955.5 ตารางเมตร ทั้งนี้ การบินกรุงเทพ ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่

- 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip)
- 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เช่า
- 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค

นอกจากนี้ การบินกรุงเทพ เป็นผู้ให้บริการในส่วนพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย และ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่ กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า

มูลค่าการลงทุนครั้งแรก

มูลค่าการลงทุนครั้งแรกไม่เกิน 14,300 ล้านบาท

มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 23 ปี 8 เดือน 6 วัน เท่ากับ 14,206.20 ล้านบาท ตามรายงานการการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) และวิธีการต้นทุน (Cost Approach)

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

จำนวนผู้โดยสารขาออกและจำนวนเที่ยวบินขาเข้า สนามบินสมุย ปี 2566

- จำนวนผู้โดยสารขาออกที่ใช้บริการสนามบิน 1,139,648 คน ประกอบด้วย
 - ผู้โดยสารเดินทางเส้นทางภายในประเทศจำนวน 863,641 คน
 - ผู้โดยสารเดินทางระหว่างประเทศจำนวน 276,007 คน
- จำนวนเที่ยวบินขาเข้าที่มาใช้บริการสนามบินสมุยรวม 12,628 เที่ยวบิน จำแนกตามขนาดเครื่องบิน ดังนี้
 - เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดไม่เกิน 50 ตัน จำนวน 5,177 เที่ยวบิน
 - เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดเกินกว่า 50 ตัน จำนวน 7,451 เที่ยวบิน

ภาพรวมของการท่องเที่ยวของประเทศไทย มีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมข้อมูลสถิติดำเนินงานของสนามบินสมุย ที่มีจำนวนผู้โดยสารขาออกมาใช้บริการในปี 2566 ประมาณ 1.14 ล้านคน เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวนผู้โดยสารขาออกที่มาใช้บริการประมาณ 0.67 ล้านคน ในขณะที่จำนวนเที่ยวบินขาเข้ามาใช้บริการในปี 2566 จำนวน 12,628 เที่ยวบิน คิดเป็นปริมาณเที่ยวบินเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 60 เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 7,889 เที่ยวบิน

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย : บาท)

	ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม)	ปี 2566
รายได้รวม	378,324,266	1,192,332,664
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	15,833,335	50,000,004
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	16,320,583	50,619,149
ต้นทุนทางการเงิน	64,913,096	257,108,450
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281,258,252	834,605,061
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	-	(289,907,777)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	281,258,252	544,697,284
สินทรัพย์สุทธิ	10,441,036,354	10,197,451,338
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1074	9.8715
ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (เท่า)	1.0389	1.0079
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ร้อยละ 29.18	ร้อยละ 29.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	1,033,000,000	1,033,000,000
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท)	0.0272	0.0527
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	-	0.5791
ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท)	-	0.1840

กองทรัสต์มีรายได้เป็นค่าเช่าและค่าบริการ จากการนำทรัพย์สินหลักออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน โดยในปี 2566 กองทรัสต์สามารถจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คิดเป็นรายได้รวมประมาณ 1,192.33 ล้านบาท ในขณะที่มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 357.72 ล้านบาท จึงมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 834.61 ล้านบาท อย่างไรก็ตามในปี 2566 มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 289.91 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 544.70 ล้านบาท

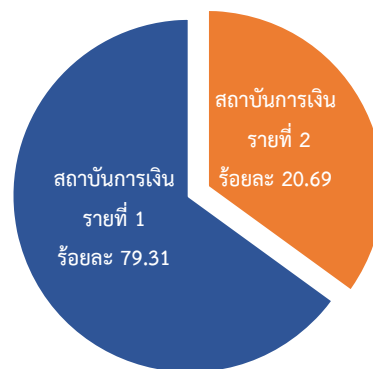
กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 14,529.71 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 309.11 ล้านบาท จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ซึ่งเป็นผลมาจากขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าราคายุติธรรมระหว่างงวด กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,332.26 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 65.53 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.73 ของหนี้สินรวมทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) จำนวน 10,197.45 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8716 บาท โดยมีการจ่ายคืนทุนและการแบ่งปันส่วนทุนระหว่างงวดจำนวนรวม 788.28 ล้านบาท หรือ 0.7631 บาทต่อหน่วยทรัสต์

ภาระหนี้สินที่มีกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินคงเหลือกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง เป็นเงินจำนวน 4,336.95 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนดังนี้

1. สถาบันการเงินรายที่ 1 ร้อยละ 79.31
2. สถาบันการเงินรายที่ 2 ร้อยละ 20.69

หมายเหตุ : โปรดพิจารณารายละเอียดการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ในข้อ 2.10 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์



ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เช่น กรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือการลดทุน

รอบผลประกอบการ	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)		วันที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
	ผลประโยชน์ตอบแทน	เงินลงทุน	
5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) - 31 ธันวาคม 2565	0.2451	-	23 มีนาคม 2566
1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	-	0.1840	9 มิถุนายน 2566
1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.1340	-	8 กันยายน 2566
1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2000	-	23 พฤศจิกายน 2566
1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566	0.1830	-	15 มีนาคม 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของรายได้ จากการลงทุนสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	23,374,393	2.80%	0.16%	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,562,946	2.20%	0.13%	ไม่เกิน 0.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,896,634	0.47%	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,106,857	0.13%	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ตามที่ระบุใน สัญญา

หมายเหตุ : กองทรัสต์ ไม่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินที่เข้าลงทุนไปจัดหาประโยชน์โดยการปล่อยเช่าให้แก่กรุงเทพบริหารสนามบิน (ผู้เช่าดำเนินงาน) โดยทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ครั้งแรกอายุสัญญา 1 ปี และสามารถต่ออายุสัญญา ออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยกรุงเทพบริหารสนามบินได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบิน สมุย) นอกจากนี้กองทรัสต์จะให้บริการอื่นที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบินแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน ตามที่กองทรัสต์ได้รับจากการบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้ต่ออายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ออกไป 3 ปี จากวันที่ 7 กันยายน 2566 – วันที่ 6 กันยายน 2569

สรุปปัจจัยความเสี่ยงสำคัญ**1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์**

- (1) กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผลการดำเนินงานในอดีตค่อนข้างจำกัดสำหรับนักลงทุนที่จะสามารถใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน รวมทั้งข้อมูลด้านการเงินสำหรับการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์
- (2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

- (3) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์

- (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว
- (2) ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพบริหารสนามบิน
- (3) ความเสี่ยงจากการที่การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพบริหารสนามบินไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบรับรอง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

- (1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่า
- (2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย
- (3) การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการสนามบินไม่มีข้อบกพร่อง
- (4) ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อาจมิได้เป็นหรือบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพบริหารสนามบิน) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า
- (7) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- (1) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน
- (3) การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (4) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุข

- (5) ความเสี่ยงทางการเมือง
- (6) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (2) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของการบินกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้
- (3) กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้
- (4) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- (5) กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- (6) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- (7) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (8) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 99 หมู่ที่ 14 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	: 02-265-5834
URL	: https://www.bareit.co.th

ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	: 02-673-3999
URL	: https://www.kasikornasset.com/

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ข้อ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: BAREIT
วันที่ได้รับอนุมัติจัดตั้งกองทรัสต์	: 5 กันยายน 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	: โครงการสนามบินสมุย เป็นระยะเวลา 25 ปี ประกอบด้วย (ก) ทางวิ่ง (Runway) (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน (ค) อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และ อาคารสนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่รวมประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ประกอบด้วยบางส่วนของ โฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ บางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ และอาคารที่เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 123,955.5 ตารางเมตร รวมทั้งได้จดทะเบียนภาระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ ในพื้นที่บางส่วนของโครงการให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA), พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip) 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เช่า 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค การบินกรุงเทพ จะเป็นผู้ให้บริการในส่วนพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยและ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์จะเก็บรักษาที่ทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินหลัก และนำไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจเองหรือเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

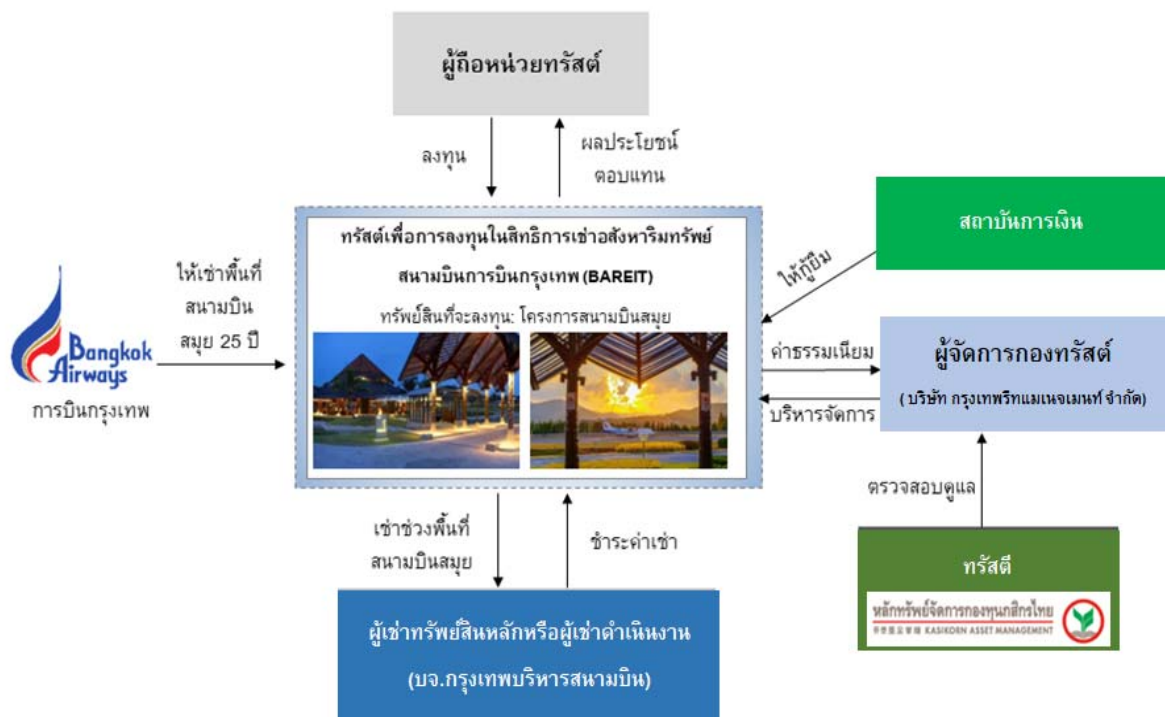
- **การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม** : กองทรัสต์ได้นำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ออกให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพบริหารสนามบินเพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวมีการปรับขึ้นตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- **การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในสนามบินสมัย** : การบินกรุงเทพ (ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน) จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินหลัก และกรุงเทพบริหารสนามบิน (ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน) จะเป็นผู้รับผิดชอบและเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินในการซ่อมแซมทั่วไปภายใต้เงื่อนไขภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า
- **การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วง** : ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงาน และประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจสอบแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของกรุงเทพบริหารสนามบิน ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในรูปแบบต่าง ๆ
- **การลงทุนในอนาคต** : จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทสนามบินซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจสนามบิน และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบิน

2.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และได้นำทรัพย์สินดังกล่าว จัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการ บริษัท กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 ที่ผ่านมา จึงยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญในรอบการรายงานนี้

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลัก สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท กรุงเทพ ริทแชนจ์เมเนจ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเพียงรายเดียว

การบินกรุงเทพดำเนินงานกิจการสนามบินสมุยตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะภายใต้ พ.ร.บ. การเดินอากาศ ก่อนวันที่ พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) 2551 จะใช้บังคับ ซึ่ง พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) 2551 กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ดำเนินการสนามบินที่เปิดให้บริการแก่สาธารณะต้องยื่นคำขอใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะต่อ กพท. การบินกรุงเทพ ได้ยื่นคำขอดังกล่าวต่อ กพท. และได้รับใบรับรองการดำเนินงานดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตามการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพบริหารสนามบินได้รับใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะต่อไป และหากการดำเนินการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กรุงเทพบริหารสนามบินจะให้สิทธิในการดำเนินการสนามบินแก่การบินกรุงเทพไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม เพื่อให้

สามารถดำเนินงานในทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ตามใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อโครงสร้างการลงทุนและการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการนี้ กรุงเทพมหานคร เป็นผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และกรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่การบินกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

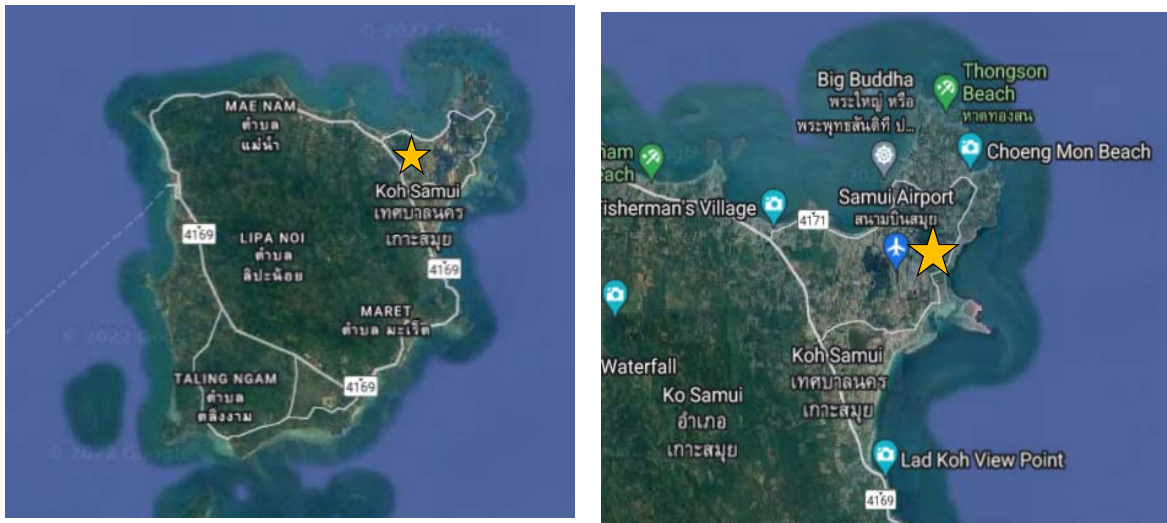
ภาพรวมของโครงการสนามบินสมุย

โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินสาธารณะตั้งอยู่บนเกาะสมุย (ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ่อผุด อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี) ที่พิกัดภูมิศาสตร์ที่ ละติจูด 09 องศา 32 ลิปดา 57 ฟลิปดา เหนือ / ลองจิจูด 100 องศา 03 ลิปดา 45 ฟลิปดา ตะวันออก มีความสูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 45 ฟุต

โครงการสนามบินสมุยได้เปิดดำเนินการในปี 2532 โดยได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะ และเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศบนพื้นที่ประมาณ 493 ไร่ ประกอบด้วยทางวิ่ง 1 ทางวิ่ง ซึ่งมีระยะทาง 2,100 เมตร ทางขับจำนวน 6 ทางขับ ลานจอดอากาศยาน อาคารผู้โดยสาร อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร ด่านตรวจคนเข้าเมือง ด่านศุลกากร และด่านควบคุมโรคติดต่อระหว่างประเทศ โดยสามารถรองรับเครื่องบินที่มีขนาดและน้ำหนักไม่เกินกว่าขีดความสามารถในการรองรับของสนามบินสมุยตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตจัดตั้งสนามบิน

นอกจากนี้โครงการสนามบินสมุยยังมีระบบตรวจสอบและคัดกรองผู้โดยสารล่วงหน้า หรือ APPS (Advance Passenger Processing System) มาใช้ในสนามบินในการตรวจสอบผู้โดยสาร เพื่อป้องกันการก่อการร้ายข้ามชาติ และเพิ่มความปลอดภัยสอดคล้องกับมาตรการรักษาความปลอดภัยที่องค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) กำหนด

รูปภาพแสดงที่ตั้งโครงการสนามบินสมุย



รูปภาพแสดงลักษณะของโครงการสนามบินสมุยโดยรวม



ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย เป็นระยะเวลา 25 ปี รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบินสมุย” นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่าตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งมีเนื้อที่แบ่งเช่าประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ และบางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ ดังนี้

โฉนดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	2515	56	0	1	25.0
2	2518	59	6	0	97.1
3	2754	29	0	0	57.9
4	2755	30	7	2	91.0
5	2773	12	0	0	94.5
6	6644	125	0	0	25.0
7	15267	17	193	1	10.0
8	17662	217	0	2	99.6
9	20756	29	0	1	94.6
10	38474	66	3	2	86.3
รวม			212	3	81.0

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ลำดับที่	หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	847	36	0	1	80.8
2	899	68	4	1	19.7
3	921	93	4	0	53.3
4	1424	96	1	0	48.0
5	1428	100	1	3	22.4

ลำดับที่	หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
6	2113	206	1	3	46.0
7	2114	229	0	3	0.0
8	2157	130	2	1	87.6
9	6088	479	0	2	75.9
10	6089	480	1	1	12.5
รวม			18	3	46.2

2) สิ่งปลูกสร้างที่เช่า

2.1) ทางวิ่ง (Runway) หมายถึง ที่สำหรับเครื่องบินขึ้นลง รวมถึงส่วนควบที่ติดตั้งตึ้งตรงตามอยู่บนทางวิ่งของเครื่องบิน โดยทางวิ่งของสนามบินสมุย เป็นแบบทางวิ่งเดี่ยว (Single Runway) มีความกว้าง 45 เมตร ยาว 2,100 เมตร โดยมีพื้นที่ส่วนทางวิ่งรวมทั้งหมดประมาณ 94,500 ตารางเมตร

2.2) ทางขับ (Taxiway) หมายถึง ทางเชื่อมระหว่างทางวิ่งไปยังลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออก มีทั้งหมด 4 ทางขับได้แก่ A, B, C และ D

2.3) ลานจอดอากาศยาน (Apron) หมายถึง ลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออกบางส่วน ลานจอดฝั่งตะวันออกและทางขับความกว้างประมาณ 125 เมตร ยาวประมาณ 196 เมตร พื้นที่ประมาณ 24,500 ตร.ม.

2.4) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า

ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)	อายุอาคารประมาณ ¹ (ปี)
ทางวิ่ง (Runway)	94,500.0	33
ทางขับ (Taxiway) และลานจอดฝั่งตะวันออก	24,500.0	33
อาคารตรวจรับบัตรโดยสารภายในประเทศและระหว่างประเทศ	1,780.0	16
อาคารผู้โดยสารขาออกภายในประเทศ (ประตู 3)	420.0	16
อาคารผู้โดยสารขาเข้าภายในประเทศ (ประตู 4)	639.0	16
อาคารผู้โดยสารขาเข้าระหว่างประเทศ (ประตู 5)	995.0	16
อาคารผู้โดยสารขาออกระหว่างประเทศ (ประตู 6)	654.0	16
อาคารสำนักงานดับเพลิง 2 ชั้น	467.5	8
รวมพื้นที่ประมาณ	123,955.5	

หมายเหตุ: ¹ข้อมูลจากรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 เมษายน 2566

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ภาพอาคารตรวจบัตรโดยสาร



ภาพภายในอาคารตรวจบัตรโดยสาร



ภาพอาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal)



ภาพลานจอดอากาศยาน (Apron)



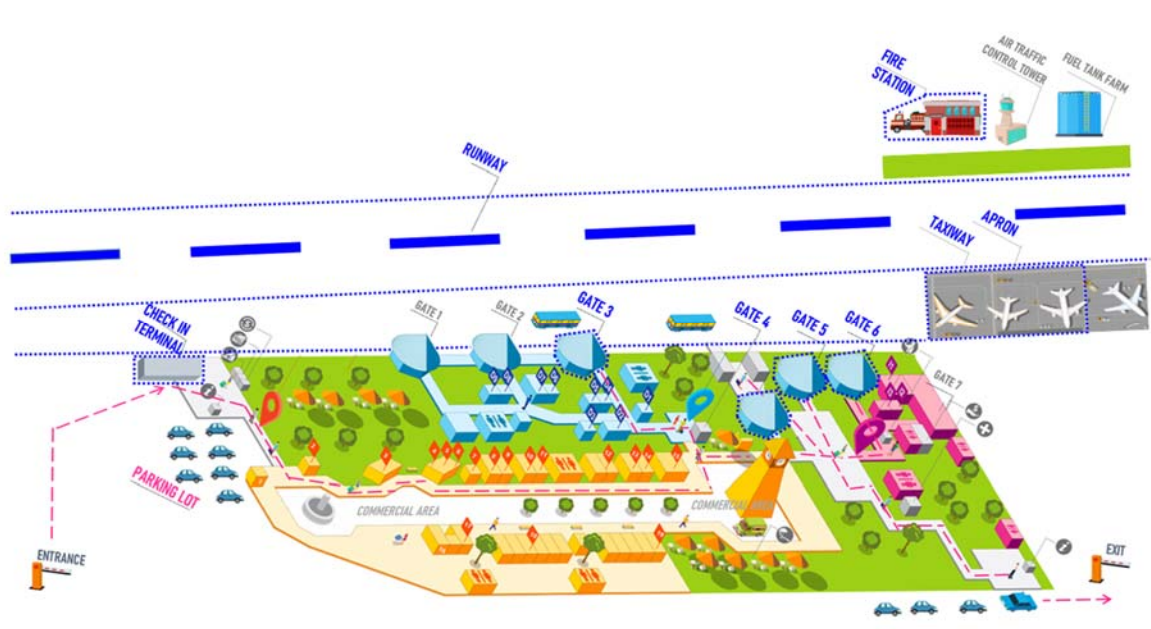
ภาพลานจอดอากาศยาน (Apron)



ภาพอาคารสำนักงานดับเพลิง



ภาพรวมโครงการสนามบินสมุยแสดงพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



หมายเหตุ : สีน้ำเงินแสดงพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน

1. พื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย ถนนส่วนกลาง

1) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย ได้แก่

- 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip)
- 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เข้า
- 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค

ทั้งนี้ การbinกรุงเทพจะให้บริการทรัพย์สินดังกล่าว โดยจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้

2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ

สำหรับเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะนั้น การbinกรุงเทพตกลงจะจัดให้มีเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ โดยการให้บริการแก่กองทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยระบบสาธารณูปโภคและระบบสนับสนุนการปฏิบัติการภายในที่การbinกรุงเทพเป็นผู้ให้บริการแก่กองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

ระบบ	รายละเอียด
ระบบสาธารณูปโภค อาทิเช่น	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบไฟฟ้า (Electrical System) ● ระบบประปา (Water Supply System) ● ระบบสื่อสาร (Communication System) ● ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System) ● ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Protection System)
ระบบ Airport Information Management System (AIMS) อาทิเช่น	<ul style="list-style-type: none"> ● ระบบตรวจบัตรโดยสารขึ้นเครื่อง (Common Use Terminal Equipment) ● ระบบงานบริหารจัดการลงทะเบียนบัตรผู้โดยสาร (Common Use Passenger Processing System) ● ระบบออกบัตรโดยสารด้วยตนเอง (Common Use Self Service) ● ระบบแสดงรายละเอียดสายการบินและข้อมูลตารางเที่ยวบินผ่านทางจอภาพ (Flight Information Display System) ● ระบบบริหารจัดการสัมภาระ (Baggage Reconciliation and Tracking System)

หมายเหตุ: ระบบข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมในการบริหารสนามบิน

3) ทางเข้าออกของสนามบินสมุย

โครงการสนามบินสมุยมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยที่ดินของโครงการติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ (ถนนสนามบิน) ซึ่งเชื่อมต่อไปสู่ทางหลวงเลขที่ 4171

รูปภาพแสดงทางเข้าออกของสนามบินสมุย



จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีจุดเด่นดังต่อไปนี้

(1) การเจริญเติบโตด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของเกาะสมุย

เกาะสมุยเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีธรรมชาติที่สวยงามและได้รับความนิยมอย่างสูงจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ส่งผลให้ความต้องการเดินทางมายังเกาะสมุยโดยทางเครื่องบินที่ผ่านมามีแนวโน้มเพิ่มสูงอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในอดีต จะเห็นว่ามีจำนวนผู้โดยสารขาออกจากโครงการสนามบินสมุยเพิ่มจาก 7.8 แสนคนในปี 2553 เป็น 1.2 ล้านคนในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี อย่างไรก็ตาม วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมทั้งโครงการสนามบินสมุย ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนเที่ยวบินได้ปรับตัวลดลงในปี 2563 และ 2564 อย่างไรก็ตาม ฝายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเอร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าแนวโน้มจำนวนผู้โดยสารขาเข้าของโครงการสนามบินสมุย จะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 และอาจปรับเข้าสู่สภาวะปกติในปี 2567 จากนั้นจึงค่อยๆปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต

การท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในแผนยุทธศาสตร์เชิงเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทยและภาครัฐมีแผนการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนและส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยว เช่น โครงการสมุยพลัส โมเดล ซึ่งเป็นโครงการนำร่องตามแผนการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างสะดวกและปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการสนามบินสมุยมีการร่วมมือกับหน่วยงานระดับท้องถิ่นและระดับประเทศ ในด้านต่าง ๆ เช่น การวางแผนแม่บทด้านสิ่งแวดล้อมและสาธารณูปโภคพื้นฐาน เพื่อให้เกาะสมุยและหมู่เกาะในบริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาและเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

(2) การเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศไปยังเกาะสมุย

โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2532 โดยเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศ ซึ่งช่วยให้นักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปยังเกาะสมุยสามารถเดินทางจากต่างประเทศมายังเกาะสมุยได้โดยตรง ซึ่งช่วยประหยัดเวลาและมีความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น นอกจากนี้เกาะสมุยจะเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวแล้ว สนามบินสมุยยังเป็นจุดเชื่อมต่อให้กับสายการบินที่มีเครือข่ายเส้นทางการบินทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(3) ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของการบินกรุงเทพ

การบินกรุงเทพ ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารสนามบิน โดยเป็นเจ้าของและบริหารสนามบิน 3 แห่ง ได้แก่ สนามบินสมุย สนามบินสุโขทัย และสนามบินตราด ซึ่งทั้ง 3 สนามบินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว นอกจากนี้ การบินกรุงเทพยังเป็นผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบประจำ (Scheduled Flight) ในเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ

(4) รูปแบบของสนามบินที่เป็นเอกลักษณ์และได้รับความนิยม

สนามบินสมุยถือเป็นรูปแบบใหม่ของแนวคิดการออกแบบสนามบิน กล่าวคือ ได้รับการออกแบบให้เข้ากับสภาพแวดล้อมของเกาะ สนามบินสมุยได้รับรางวัลในด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยรางวัลด้านผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สนามบินได้นำต้นมะพร้าวมาใช้ในการตกแต่ง และการใช้อากาศจากธรรมชาติในระบบการทำความเย็นแบบเปิดในอาคารรับรองผู้โดยสาร

(5) กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าคงที่จากผู้เช่าดำเนินการที่เป็นผู้เชี่ยวชาญในการจัดการสนามบิน

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนตลอด 25 ปี โดยมีการปรับเพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี (เริ่มปรับค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2567) โดยผู้เช่าดำเนินงาน คือ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน บริษัทย่อยของการบินกรุงเทพที่จัดตั้งเพื่อดำเนินงานสนามบิน ซึ่งมีบุคลากรมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารสนามบิน

(6) กองทรัสต์มีโอกาสในการเติบโตจากสิทธิในการปฏิเสธก่อนในโครงการในอนาคต ของการบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน เช่น พื้นที่สนามบินส่วนอื่นและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area) ของสนามบินสมุย รวมถึงสนามบินสุโขทัย สนามบินตราด และ สนามบินอื่นๆ ในประเทศไทย

กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน ในกรณีที่มีการบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินกิจการสนามบิน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือเป็นการจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าทรัพย์สินในลักษณะการระดมทุนในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สำหรับกรณีสนามบินสมุย และ (ข) ตลอดระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับกรณีสนามบินสุโขทัย สนามบินตราด และ สนามบินอื่นๆ ในประเทศไทย (ที่มีในปัจจุบันหรือในอนาคต) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีโอกาสที่จะเติบโตในอนาคต จากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเพียงรายเดียว โดยมีระยะเวลาการเช่า 1 ปี ทั้งนี้สามารถต่ออายุการเช่าออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครึ่งละ 3 ปี กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นอกจากนี้กองทรัสต์จะให้บริการอื่นที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบินแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ซึ่งกองทรัสต์ได้รับการเหล่านี้นมาจากการบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ทั้งนี้ เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ ผู้เช่าดำเนินงานตกลงวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งมีวงเงิน และ/หรือมูลค่ารวมอย่างน้อยเท่ากับจำนวนค่าเช่า 6 (หก) เดือน (“วงเงินประกัน”)

กองทรัสต์ได้ต่ออายุสัญญาเช่าฯ ออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2566 – วันที่ 6 กันยายน 2569

การกำหนดค่าเช่า

กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินจะชำระค่าเช่าตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าเช่าดังนี้

ค่าเช่าคงที่ซึ่งกองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ระยะเวลา	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)
7 กันยายน (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2565	92,500,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566	92,500,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567	95,000,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568	97,500,000
1 มกราคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2590	อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี

ค่าบริการซึ่งกองทรัสต์ได้รับตามสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)
7 กันยายน 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,375,000
1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,812,500
1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,250,000
1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,687,500
1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	6,125,000

ค่าบริการที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่การบินกรุงเทพตามสัญญาบริการระยะยาว (จ่ายชำระโดยกองทรัสต์)

ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)
7 กันยายน 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,166,667
1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,583,333
1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,000,000
1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,416,667
1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	5,833,333

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง และผู้เช่าหรือผู้รับจ้างบริหารของผู้เช่าช่วง

1. กรุงเทพมหานครนวมิน (ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก/ผู้เช่าดำเนินงาน/ผู้เช่าช่วง)

กรุงเทพมหานครนวมิน จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจบริหารสนามบิน โดยจะเป็นผู้รับโอนใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะจากการบินกรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กรุงเทพมหานครนวมิน มีทุนจดทะเบียนจำนวน 350,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 35,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และมีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 250,100,000 บาท

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของกรุงเทพมหานครนวมิน

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
การบินกรุงเทพ	24,999,997	99.99

(2) รายชื่อคณะกรรมการของกรุงเทพมหานครนวมิน

คณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
2	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
3	นาย ประดิษฐ์ ทิฆมกุล	กรรมการ
4	นาย อนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา	กรรมการ

(3) ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารสนามบินสาธารณะเป็นธุรกิจหลัก โครงการแรกๆที่ดำเนินการคือ เป็นผู้เช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจากกองทรัสต์ โดยเป็นผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว

(4) สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p> <p>ผู้เช่า: กรุงเทพมหานคร (“ผู้เช่าดำเนินงาน”)</p>
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>1) ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>2) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดิดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ</p> <p>3) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ</p> <p>รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบินสมุย”</p>
ระยะเวลาการเช่า	กำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี และระยะเวลาการเช่ารวมจะไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)
ค้ำประกัน (ที่มีผลบังคับใช้และเพิกถอนไม่ได้) ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. ผู้เช่าดำเนินงานให้ค้ำประกัน (ที่มีผลบังคับใช้และเพิกถอนไม่ได้) แก่กองทรัสต์ในการต่ออายุการเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) โดยมีขั้นตอนดังนี้</p> <p>1.1. ผู้เช่าดำเนินงานจะส่งหนังสือสอบถามการต่ออายุไปยังกองทรัสต์ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>1.2. กองทรัสต์จะตอบรับค้ำประกันภายใต้เงื่อนไขว่าไม่มีเหตุผิณัดผิณัดสัญญาของผู้เช่าดำเนินงานที่ไม่ได้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ณ ขณะที่ได้รับหนังสือสอบถามจากผู้เช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ อาจมีกรณีที่มีเหตุผิณัดผิณัดสัญญาแต่อยู่ระหว่างการแก้ไขก็ได้ และกองทรัสต์จะพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าดำเนินงานตามรายการที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ตอบรับค้ำประกันตามข้อ 1.2 ข้างต้น กองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าดำเนินงานทราบล่วงหน้าก่อนวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ จะต้องเป็นไปตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เดิมทุกประการ รวมถึง ค่าเช่าดำเนินงานภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) สำหรับอายุของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ที่ต่อออกไปแต่ละครั้งและสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ออกไปนับจากวันสิ้นสุดของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) แต่ละฉบับจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>

ค่าเช่า (สำหรับระยะเวลา การเช่าดำเนินงาน และระยะเวลาการ เช่าดำเนินงานที่ต่อ อายุ)	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า จ่ายชำระทุกเดือน ดังนี้	
	ระยะเวลา	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)
	7 กันยายน (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2565	92,500,000
	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566	92,500,000
	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567	95,000,000
	1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568	97,500,000
หลักประกันการเช่า และ การปฏิบัติ ตามสัญญา	1 มกราคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2590	อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคมของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
	1. เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ การปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบิน สมุย) และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ดำเนินงาน (สนามบินสมุย) รวมทั้งค่าขาดประโยชน์ จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถ ใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการจัดหาประโยชน์ได้ โดยในวันที่เช่าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่า ดำเนินงานตกลงวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งมีวงเงิน และ/หรือมูลค่า รวมอย่างน้อยเท่ากับจำนวนค่าเช่า 6 (หก) เดือน (“วงเงินประกัน”) ภายใต้สัญญา เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ฉบับนี้ (“หลักประกันการเช่า”) ดังนี้	
	(1) วงเงินประกันการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่า ค่าเช่าจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน (“เงินประกันการเช่า”) ตลอดอายุสัญญาเช่า ดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยการวางเงินประกันการเช่าตามข้อนี้อาจชำระ ในรูปของเช็คเชียร์เช็ค (cashier cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของ กองทรัสต์ ตามที่กองทรัสต์จะได้แจ้งให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานทราบ หรือจะชำระ ด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน	
	(2) จัดให้มีการจำนำหุ้น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น ๆ ที่จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นประกันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งมีวงเงิน และ/ หรือมูลค่ารวมอย่างน้อยเท่ากับส่วนต่างระหว่างวงเงินประกันกับเงินประกัน การเช่าที่ได้วางเป็นประกันตามข้อ 1(1) (“วงเงินประกันหลักทรัพย์”) ตลอด อายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยหุ้นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น ๆ ที่ นำมาจำนำจะต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 110 (หนึ่งร้อยสิบ) ของวงเงิน ประกันหลักทรัพย์ที่มีการจำนำโดยรายละเอียดการคำนวณมูลค่าให้เป็นไป ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกันในสัญญา (“หลักทรัพย์หลักประกัน”)	

	<p>2. ตลอดระยะเวลาการเช่า (และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ) ดอกเบี้ยหรือค่าตอบแทนใด ๆ จากหลักประกันการเช่าให้ตกเป็นของผู้เช่าดำเนินงาน</p> <p>3. ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ผู้เช่าดำเนินงานตกลงให้หลักประกันการเช่าเป็นการประกันการเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ที่ได้มีการต่ออายุออกไป ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเช่ามีการปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ผู้เช่าดำเนินงานตกลงจะนำส่งส่วนต่างของมูลค่าหลักประกันการเช่า ณ ขณะนั้นกับวงเงินประกันในแต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ภายในวันที่ตกลงกันในสัญญา เพื่อให้หลักประกันการเช่าเท่ากับวงเงินประกันตามที่คู่สัญญาตกลงกันตลอดระยะเวลาการเช่า (และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ)</p> <p>4. กองทรัสต์จะคืนหลักประกันการเช่าส่วนที่เหลือ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานภายในวันที่ตกลงกันในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)</p>
วัตถุประสงค์ของการเช่าดำเนินงาน	ผู้เช่าดำเนินงานจะใช้ทรัพย์สินสนามบินสมุยเฉพาะเพื่อใช้เป็นทรัพย์สินที่ใช้ดำเนินงานสนามบินสาธารณะ (และกิจการใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการสนามบินสาธารณะ) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการสนามบินสมุย
หน้าที่ของกองทรัสต์	กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานในสภาพปัจจุบันที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากองทรัสต์ได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานในวันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้แล้ว
หน้าที่และข้อตกลงของผู้เช่าดำเนินงาน	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>1. ผู้เช่าดำเนินงานตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>2. ผู้เช่าดำเนินงานยินยอมให้กองทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์มอบหมาย เข้าไปตรวจตราสภาพของทรัพย์สินสนามบินสมุย (ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เช่าและเครื่องมือและอุปกรณ์และระบบ) ได้ในวันและเวลาประกอบธุรกิจตามปกติ โดยกองทรัสต์จะต้องบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินงานทราบล่วงหน้าเป็นเวลาอันสมควร</p> <p>3. ผู้เช่าดำเนินงานจะใช้ทรัพย์สินสนามบินสมุยตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>4. ผู้เช่าดำเนินงานจะดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองในการดำเนินกิจการใด ๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการในทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

	<p>(รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ) โดยระหว่างการดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าดำเนินงานให้สิทธิในการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่การบินกรุงเทพไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม เพื่อให้สามารถดำเนินงานในทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ตามใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง</p> <p>5. ผู้เช่าดำเนินงานจะไม่ทำการลดทุนจดทะเบียนให้ต่ำกว่าทุนจดทะเบียนของบริษัท ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ผู้เช่าดำเนินงานจะไม่ ก่อหลักประกัน หรือภาระผูกพันใด ๆ เพิ่มเติม (Negative Pledge) ตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่จะได้ตกลงกันรวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่นตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือการเข้าทำธุรกรรมนั้นจะเป็นไปในทางการค้าปกติของผู้เช่าดำเนินงาน</p> <p>7. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าดำเนินงานจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือวันที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าดำเนินงานไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ หาก (ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น</p>
การซ่อมแซม ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง ทรัพย์สินที่เช่า	<p>1. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าดำเนินงานจะรับผิดชอบในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของการซ่อมแซมตามปกติเพียงเล็กน้อย หรือซึ่งเป็นการจำเป็นและเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (General Maintenance) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าดำเนินงาน และคู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าการบินกรุงเทพในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสมุยจะรับผิดชอบในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการสนามบินสมุย ในส่วนของการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Maintenance) เช่น การซ่อมแซมทางวิ่ง (Runway) ลานจอดอากาศยาน (Apron) และระบบไฟส่องสว่างทางวิ่งทางขับ (Lighting Systems) เป็นต้น</p> <p>ในกรณีผู้เช่าดำเนินงานไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุในข้อนี้โดยไม่มีเหตุอันสมควร กองทรัสต์ และ/หรือบุคคลที่กองทรัสต์มอบหมายอาจดำเนินการใด ๆ ทั้งปวงตามที่เห็นสมควรแทนผู้เช่าดำเนินงาน โดยผู้เช่าดำเนินงานตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. คู่สัญญา รับทราบว่าการบินกรุงเทพในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสมุยมิ สิทธิที่จะต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ขึ้นใหม่บนหรือในทรัพย์สินที่เช่า ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดิดพันใน อสังหาริมทรัพย์ด้วยค่าใช้จ่ายของการบินกรุงเทพ โดยการบินกรุงเทพจะต้องปฏิบัติ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง 3. ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิที่จะต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างสิ่งปลูก สร้างหรือส่วนควบใด ๆ ขึ้นใหม่บนหรือในทรัพย์สินที่เช่า โดยจะต้องปฏิบัติตาม กฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับความยินยอม จากกองทรัสต์ล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว 4. การดำเนินการดังกล่าวตามข้อ 3. ข้างต้นอาจส่งผลทำให้ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ระหว่างดำเนินการ ดังนั้น ผู้เช่าดำเนินงานจะซ่อมแซม ทรัพย์สินที่เช่าให้กลับมาใช้ประโยชน์ได้ไม่ด้อยไปกว่าเดิม 5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการ ซ่อมแซม ต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างของผู้เช่าดำเนินงานตกเป็น กรรมสิทธิ์ของการบินกรุงเทพ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้เช่าดำเนินงานในการใช้ ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวตามสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่าดำเนินงาน โดยถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาตกลงให้การดำเนินการต่าง ๆ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด โดย ยังคงสามารถดำเนินงานสนามบินต่อไปได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า ให้สัญญาเช่า ฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป โดยคู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเป็นไปตามที่ระบุใน สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) 3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดอย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการสนามบินสมุยต่อไปได้ คู่สัญญาตกลงจะ ดำเนินการตามที่มีการบินกรุงเทพและกองทรัสต์ตกลงกันในสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญา ฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ โดยคู่สัญญาตกลง ให้รายละเอียดเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) และสัญญา ฉบับนี้

ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญา ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที และคู่สัญญามีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนในส่วนของตน จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าตามสัญญา ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับต่อไปในส่วนที่ไม่ถูกเวนคืน โดยคู่สัญญาตกลงจะรับเงินจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามสิทธิของตน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะพิจารณาปรับลดค่าเช่าตามพื้นที่และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าดำเนินงาน	<p>ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด ๆ ได้เว้นแต่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือ เปลี่ยนตัวผู้เช่าดำเนินงานระหว่างการบินกรุงเทพ และ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเนื่องจากการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย)) 2. เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ หรือ เปลี่ยนตัวผู้เช่าดำเนินงานระหว่างผู้เช่าดำเนินงานและบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ หรือบริษัทที่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการเดียวกันกับการบินกรุงเทพ 3. จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดระยะเวลาการเช่าผู้เช่าดำเนินงานตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า 2. ผู้เช่าดำเนินงานตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นใด ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานสนามบินตามที่ผู้เช่าดำเนินงานเป็นผู้ประกอบกิจการและที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อการดำเนินงานสนามบินสมุย เช่น ภาษีป้าย เป็นต้น

<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีนี้จะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าดำเนินงาน</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงาน และ/หรือการบินกรุงเทพฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) 2) สัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) 3) สัญญาตกลงกระทำการ (สนามบินสมุย) 4) สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย) 5) สัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) <p>(“สัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย”)</p> <p>หรือผู้เช่าดำเนินงานและ/หรือการบินกรุงเทพผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย (แล้วแต่กรณี) อันส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย และผู้เช่าดำเนินงาน และ/หรือการบินกรุงเทพไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ ที่ผู้เช่าดำเนินงานมีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินประกันการเช่าหรือบังคับหลักทรัพย์หลักประกัน (แล้วแต่กรณี) ตามจำนวนที่ผู้เช่าดำเนินงานผิดนัดชำระได้ ทั้งนี้ ผู้เช่าดำเนินงานจะต้องนำเงินประกันการเช่า หรือหลักทรัพย์หลักประกันตามที่กำหนดไว้ในสัญญามาวางเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ให้ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินงานไม่นำเงินประกันการเช่า หรือหลักทรัพย์หลักประกันมาวางเพิ่มเติมตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ใช้สิทธิในการหักเงินประกันการเช่าและ/หรือบังคับหลักทรัพย์หลักประกันตามวรรคก่อนครบ 2 ครั้งในรอบระยะเวลา 12 เดือนใด ๆ และผู้เช่าดำเนินงานผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือเงินค้ำชำระอย่างใด ๆ อีกในรอบระยะเวลา 12 เดือนดังกล่าว กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p>
----------------------------------	--

	<p>(ข) ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าดำเนินงาน ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อการชำระหนี้ของผู้เช่าดำเนินงาน หรือปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นี้</p> <p>(ค) หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>(ง) ผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใด ๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่ามูลค่าที่คู่สัญญาจะตกลงกัน และไม่สามารถแก้ไขภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน ให้ถือเป็นเหตุผิต้นตอ เว้นแต่สามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์ได้ว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้เช่าดำเนินงานซึ่งจะนำผู้เช่าดำเนินงานไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิใด ๆ ของกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าว</p> <p>2. เหตุผิต้นตอผิต้นตอสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิต้นตอรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ อันส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย และกองทรัสต์ไม่ดำเนินการแก้ไขการผิต้นตอตามสัญญาที่กำหนดไว้ในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิต้นตอสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นผลจากการที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการบินกรุงเทพจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิต้นตอผิต้นตอสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุผิต้นตอผิต้นตอสัญญาโดยผู้เช่าดำเนินงาน กองทรัสต์มีสิทธิ</p> <p>(1) เรียกให้ผู้เช่าดำเนินงานปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิต้นตอผิต้นตอนั้น หรือ</p> <p>(2) ดำเนินการอื่นใดตามมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานตกลงจะปฏิบัติตามมติดังกล่าว (โดยผู้เช่าดำเนินงานเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพ จะมีการเรียกให้การบินกรุงเทพปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำ การ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย) โดยให้เข้าแก้ไขการผิต้นตอสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยไม่ชักช้า ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัด</p>

	<p>เพียง) การเข้ามาเป็นผู้เช่าเพื่อดำเนินงานสนามบินแทนผู้เช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของสนามบินสมุยเป็นไปอย่างต่อเนื่อง) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดดังกล่าว หรือ</p> <p>(3) เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิ</p> <p>(1) เรียกให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ</p> <p>(2) เลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p>
<p>การดำเนินการเกี่ยวกับใบอนุญาต (อันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยผู้เช่าดำเนินงาน)</p>	<p>หากสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่ได้แก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด และการbinกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย)) ผู้เช่าดำเนินงานจะดำเนินการตามที่กองทรัสต์ร้องขอในเรื่องดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากกองทรัสต์และ/หรือ ผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่จากกองทรัสต์เพื่อดำเนินการสนามบินสมุย เว้นแต่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับบุคคลที่สาม</p> <p>1. จะโอนใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุย (หรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ณ ขณะที่สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลง) ให้แก่ผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์ หากกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการสนามบินสมุยได้(รวมถึงบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด) และ トラバเท่าที่ใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุยสามารถโอนได้ โดยผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตดังกล่าว</p> <p>2. ในกรณีที่ไม่สามารถโอนใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุยได้ตามข้อ 1. จะยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุยที่อยู่ในนามของการbinกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการbinกรุงเทพให้แก่ กพท. หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อให้ผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์ สามารถยื่นขอใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุยได้</p> <p>3. จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการช่วยเหลือผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์ (รวมถึงบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด) ให้ได้รับใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสมุยในนามของผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์ โดยผู้เช่า</p>

	ดำเนินงานรายใหม่ และ/หรือ กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนใบอนุญาตดังกล่าว
การสิ้นสุดของสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เมื่อสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยหากไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้เช่าดำเนินงานและการบินกรุงเทพ ให้กองทรัสต์จะต้องคืนหลักประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม หากเกิดจากความผิดของผู้เช่าดำเนินงานและการบินกรุงเทพ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกค่าเสียหายจากความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญา คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวฉบับนี้และสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย สิ้นสุดลงทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ หรือผู้เช่าดำเนินงาน (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินงานสนามบินสาธารณะ หรือส่งผลกระทบต่อทางลอบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) เมื่อทรัพย์สินสนามบินสมุยได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาดังกล่าวฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

<p>เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อ</p> <p>การดำเนินงานหรือ</p> <p>การจัดหาประโยชน์</p> <p>ของโครงการ</p> <p>สนามบินสมุย</p> <p>(หมายเหตุ: เงื่อนไขนี้จะถือเป็นเหตุสุดวิสัยเพิ่มเติมสำหรับกรณีการต่ออายุสัญญาเช่า</p> <p>ภายหลังจากฉบับที่เข้าทำ ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์</p> <p>ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย))</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การจำกัดการเดินทางเข้าออกประเทศไทย หรืออำเภอกาละสุมย์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี คำสั่ง นโยบาย การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น วาตภัย อัคคีภัย อุทกภัย สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมหรือแก้ไขได้</p> <p>เมื่อเกิดเหตุสุดวิสัยแล้ว เหตุสุดวิสัยดังกล่าวจะต้องมีผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือการจัดหาประโยชน์ของโครงการสนามบินสมุย โดยจะวัดจากรายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่า ณ ช่วงที่มีผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย เทียบกับรายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งจะต้องเป็นปีที่มีรายได้ปกติที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใด ๆ โดยเพื่อความชัดเจน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าดำเนินงานจะไม่ใช้เหตุสุดวิสัยนี้ภายใน 12 (สิบสอง) เดือนแรกภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ ● จะถือว่าระยะเวลาการเช่าดำเนินงานปีแรกเป็นปีที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยหรือมีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) <p>โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน โดยคู่สัญญาจะพิจารณาเหตุและการดำเนินการร่วมกัน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย กระทบต่อรายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าโดยส่งผลให้รายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าลดลงน้อยกว่าร้อยละ 30 ผู้เช่าดำเนินงานจะไม่ใช้เหตุสุดวิสัยในการลดหย่อน หรือเลื่อนการชำระค่าเช่า 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย กระทบต่อรายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่า โดยส่งผลให้รายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าลดลงเท่ากับ หรือมากกว่าร้อยละ 30 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าดำเนินงานเลื่อนชำระค่าเช่าในช่วงเวลาที่มีผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าดำเนินงานตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษร โดยอยู่ในกรอบการชำระค่าเช่า ดังนี้
---	--

	<p>2.1. ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิแต่ไม่ใช่หน้าที่ในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามจำนวนเท่าที่ผู้เช่าดำเนินงานเห็นสมควรระหว่างที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว (“ค่าเช่าที่ชำระระหว่างเหตุสุดวิสัย”)</p> <p>2.2. สำหรับส่วนต่างของค่าเช่าและค่าเช่าที่ชำระระหว่างเหตุสุดวิสัยในช่วงเวลาเกิดเหตุสุดวิสัย (“ค่าเช่าที่เลื่อนชำระ”) ให้ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิเลื่อนชำระออกไปโดยให้ชำระในเดือนถัดไปโดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กัน ตามระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระยะเวลาที่ผู้เช่าดำเนินการสามารถผ่อนชำระค่าเช่าที่เลื่อนชำระ หรือค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระ สูงสุดจะไม่เกิน 56 เดือน</p> <p>อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ย ค่าปรับ หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่มีความหมายเช่นเดียวกัน บนค่าเช่าที่เลื่อนชำระอันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p> <p>2.3. ในกรณีที่ผู้เช่าที่เลื่อนชำระ ให้ผู้เช่าดำเนินงานชำระให้แก่กองทรัสต์เมื่อพ้นจากเหตุสุดวิสัยแล้วตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าเช่า ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบเดือนนั้น ๆ</p> <p>(ข) ค่าเช่าที่เลื่อนชำระ</p> <p>3. การยกเว้นค่าเช่าทั้งหนึ่งจากค่าเช่าปกติซึ่งเกิดจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย กระทบต่อรายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าอย่างมีนัยสำคัญ โดยส่งผลให้รายได้ต่อเดือนของทรัพย์สินที่เช่าลดลงเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าทั้งหนึ่งจากค่าเช่าปกติในช่วงเวลาดังกล่าว โดยผู้เช่าดำเนินงานจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือจากการยกเว้น (“ค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้น”) และยินยอมให้ผู้เช่าดำเนินงานเลื่อนการชำระค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นในช่วงเวลาที่มีผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าดำเนินงานตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์เป็นลายลักษณ์อักษร โดยอยู่ในกรอบการชำระค่าเช่า ดังนี้</p> <p>3.1. ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิแต่ไม่ใช่หน้าที่ในการชำระค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นให้แก่กองทรัสต์ตามจำนวนเท่าที่ผู้เช่าดำเนินงานเห็นสมควรระหว่างที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว (“ค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นที่จ่ายชำระ”)</p> <p>3.2. สำหรับส่วนต่างของค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นและค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นที่จ่ายชำระ (“ค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระ”) ให้ผู้เช่าดำเนินงานมีสิทธิเลื่อนชำระออกไป โดยให้ชำระในเดือนถัดไปโดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน เดือน</p>
--	---

	<p>ละเท่า ๆ กัน ตามระยะเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งระยะเวลาที่ผู้เช่าดำเนินการสามารถผ่อนชำระค่าเช่าที่เลื่อนชำระ หรือ ค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระสูงสุดจะไม่เกิน 56 เดือน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าไม่ต้องชำระดอกเบี้ยค่าปรับ หรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่มีความหมายเช่นเดียวกัน บนค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระอันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการลดหย่อนและเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p> <p>3.3. ในกรณีที่ผู้เช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระ ให้ผู้เช่าดำเนินงานชำระให้แก่กองทรัสต์เมื่อพ้นจากเหตุสุดวิสัยแล้วตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าเช่า ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบเดือนนั้น ๆ</p> <p>(ข) ค่าเช่าที่ไม่ได้รับการยกเว้นเลื่อนชำระ</p>
เหตุสุดวิสัย (ที่นอกเหนือจากเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงานหรือ การจัดหาประโยชน์ ของโครงการ สนามบินสมุย)	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย 3. ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเหตุสุดวิสัยในกรณีอื่น ๆ เพื่อให้ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน โดยผู้เช่าดำเนินงานตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

คู่สัญญา	<p><u>ผู้ให้บริการ:</u> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p> <p><u>ผู้รับบริการ:</u> กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน (“ผู้เช่าดำเนินงาน”)</p>
----------	--

ขอบเขตการให้บริการ	กองทรัสต์ ¹ ตกลงจะให้บริการในการจัดหา บำรุงรักษา รายการดังต่อไปนี้ แก่ผู้เช่าดำเนินงาน 1) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ 2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการสนามบินสมุย	
ค่าบริการ (สำหรับระยะเวลาการเช่าดำเนินงานและระยะเวลาการเช่าดำเนินงานที่ต่ออายุ)	ชำระเป็นรายเดือน ตามอัตราดังต่อไปนี้	
	ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ(บาท/เดือน)
	7 กันยายน 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,375,000
	1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,812,500
	1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,250,000
	1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,687,500
	1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	6,125,000
ระยะเวลาการให้บริการและการต่อสัญญา	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้มีกำหนดตามระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)	
เหตุสุดวิสัย	1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด	
การสิ้นสุดของสัญญา	ในกรณีที่สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) หรือ สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน	

¹ โดยที่ได้รับความบริการมาจากการบินกรุงเทพตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)

(1) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงและผู้รับบริการและเช่าทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงจะต้องมีคุณสมบัติตามที่ กพท. และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงและผู้รับบริการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวแทน ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงและผู้รับบริการรายเดิม รวมทั้งค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าช่วงและผู้รับบริการรายใหม่อาจไม่เทียบเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่เคยได้รับจากผู้เช่าช่วงและผู้รับบริการรายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) สัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) หรือสัญญาอื่น ๆ ของผู้เช่าช่วงที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าช่วงปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าช่วงได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิริบเงินมัดจำหรือหลักประกันอื่นที่ผู้เช่าช่วงได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญา เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

(2) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ

เนื่องจาก การบินกรุงเทพเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน และที่ผ่านมาได้บริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนกรุงเทพบริหารสนามบินเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ การบินกรุงเทพ ได้แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจสนามบิน เป็นคณะกรรมการและผู้บริหาร ดังนั้นจึงเป็นผู้เช่าช่วงที่มีประสบการณ์ทำงานในทรัพย์สินดังกล่าวคาดว่าจะรายได้ที่กรุงเทพบริหารสนามบินจะได้รับจะอยู่ในระดับที่มากเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าช่วงคงที่และค่าบริการ และปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการได้

2. การบินกรุงเทพ (ผู้รับจ้างบริหารของผู้เช่าช่วง)

การบินกรุงเทพ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 2,100,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

การบินกรุงเทพ ดำเนินงานกิจการสนามบินสมุยตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะภายใต้พ.ร.บ. การเดินอากาศ ก่อนวันที่ พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 จะใช้บังคับ ซึ่ง พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 และได้รับใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะจาก กพท. แล้ว

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของการบินกรุงเทพ

ณ วันที่ 7 มีนาคม 2567 โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	523,387,900	24.92
2	นาง อาริญา ปราสาททองโอสถ	243,440,900	11.59
3	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	238,942,000	11.38
4	น.ส. ประมาภรณ์ ปราสาททองโอสถ	136,300,000	6.49
5	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	105,000,000	5.00
6	น.ส. สมฤทัย ปราสาททองโอสถ	77,542,900	3.69
7	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	73,820,264	3.52
8	นางจารุณี ชินวงศ์วรกุล	72,980,000	3.48
9	บริษัท สิ้นสทกล จำกัด	63,934,400	3.04
10	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว	50,669,000	2.41

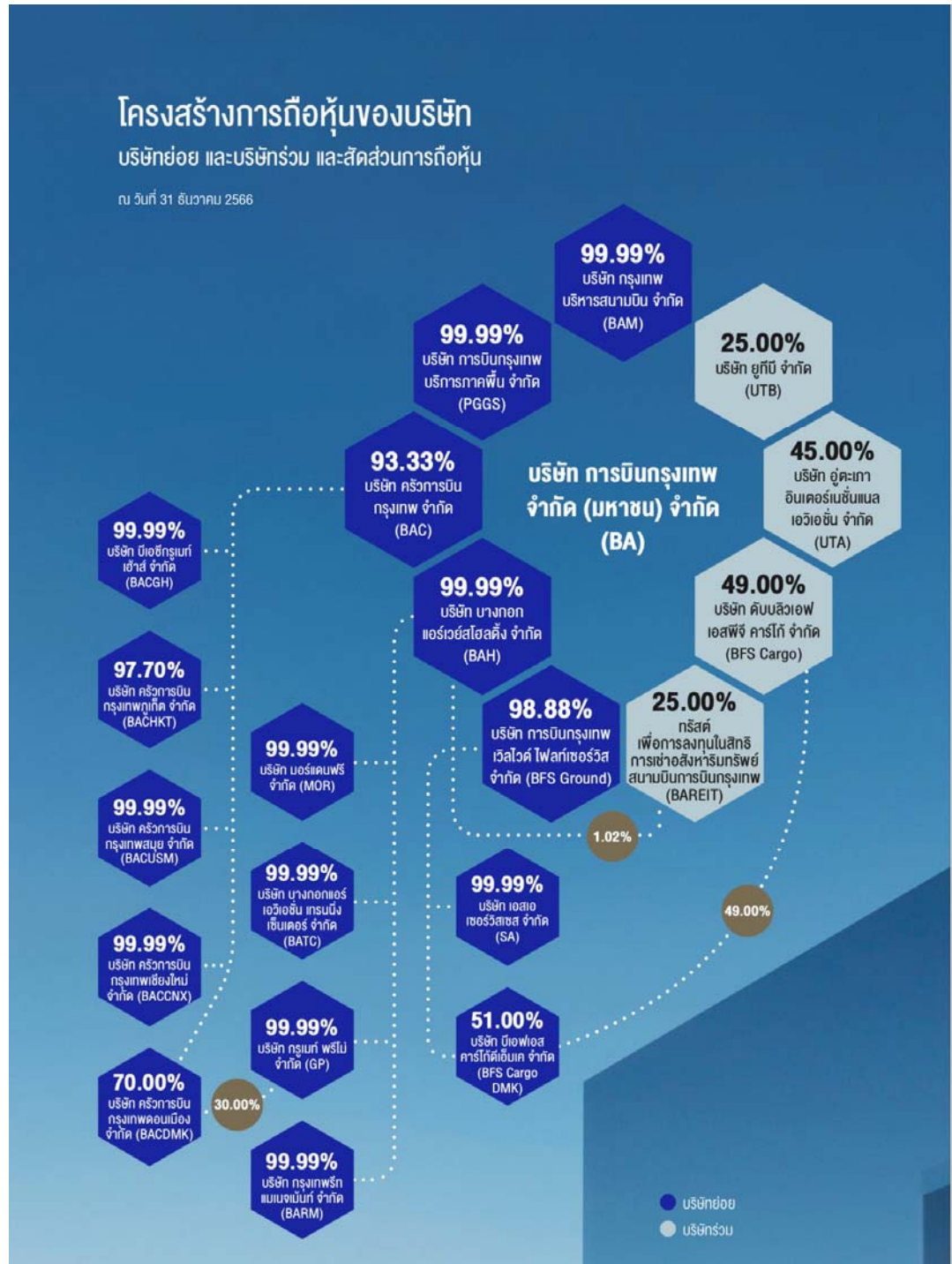
(2) รายชื่อคณะกรรมการของการบินกรุงเทพ

คณะกรรมการ ณ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วยกรรมการ 10 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	พล.อ.อ. เกษตร โรจนนิล	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	ประธานคณะผู้บริหาร/รองประธานกรรมการ/กรรมการผู้อำนวยการใหญ่
3	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
4	นาง อาริญา ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
5	นาย ประดิษฐ์ ทิมกุล	กรรมการ
6	นาย อนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา	กรรมการ
7	นาง นฤมล น้อยอ่ำ	กรรมการอิสระ
8	นาย ศรีภพ สารสาส	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
9	นาย สหรัตน์ เพ็ญกุล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
10	นาย สมบูรณ์ กิติญาณทรัพย์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

(3) โครงสร้างการถือหุ้นของการบินกรุงเทพ

โครงสร้างการถือหุ้นของการบินกรุงเทพ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม และสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้



(1) ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

การบินกรุงเทพ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาและบริหารสนามบิน รวม 3 สนามบิน และเป็น
ผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบประจำ
(Scheduled Flight) ทั้งเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ

การดำเนินงานธุรกิจแบ่งเป็น 3 ธุรกิจหลัก ดังนี้

1. ธุรกิจสายการบิน

ผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบ
ประจำ (Scheduled Flight) ทั้งเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ เส้นทางการบิน
บินในประเทศครอบคลุมเส้นทางไปยังจุดหมายปลายทางที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนและ
แหล่งวัฒนธรรมที่สำคัญในประเทศไทย เช่น เกาะสมุย ภูเก็ต เชียงใหม่ สุโขทัย ตราด เป็นต้น
สำหรับเส้นทางการบินระหว่างประเทศ การบินกรุงเทพได้ให้บริการเที่ยวบินแบบ
ประจำที่ครอบคลุม ในเส้นทางการบินระหว่างประเทศในภูมิภาค เช่น กัมพูชา มัลดีฟส์
สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น และมีการประสานความร่วมมือกับสายการบินอื่น ๆ ผ่านการทำ
ความตกลงเที่ยวบินร่วม (Code Sharing) และความตกลงร่วมอื่น ๆ ทำให้สามารถขยายการ
ให้บริการให้ครอบคลุมไปยังกลุ่มลูกค้าในยุโรป เอเชีย ตะวันออกกลาง และมีการให้บริการ
เที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำ เป็นการช่วยเสริมอัตราการใช้เครื่องบินและเพิ่มรายได้
การบินกรุงเทพมีศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานที่ทำอากาศยานตอนเมือง ซึ่งได้ให้บริการให้
มีความสามารถทำการซ่อมบำรุงอากาศยานและอุปกรณ์อากาศยานบางส่วนจาก กพท.

2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบิน

การบินกรุงเทพ ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบินผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
ได้แก่ การให้บริการลูกค้าภาคพื้น การให้บริการในลานจอดและอุปกรณ์ภาคพื้น การ
ให้บริการครัวการบิน และการให้บริการคลังสินค้าระหว่างประเทศ ณ สนามบินสุวรรณภูมิ

3. ธุรกิจสนามบิน

การบินกรุงเทพ เป็นเจ้าของและดำเนินการกิจการสนามบินสมุย สนามบินตราด และสนามบิน
สุโขทัย ซึ่งทั้ง 3 สนามบินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว ใกล้แหล่ง
ท่องเที่ยวพักผ่อนและแหล่งวัฒนธรรมที่สำคัญในประเทศไทย

(5) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุน**1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาระยะยาว (สนามบินสมุย)**

ทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วย 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการติดพันใน
อสังหาริมทรัพย์ และ 3) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบิน
สมุย” การบินกรุงเทพตกลงให้เช่าทรัพย์สิน มีกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดย
กองทรัสต์จ่ายชำระค่าเช่า จำนวน 14,300 ล้านบาท ชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนสิทธิ

การเช่า และการบินกรุงเทพจะรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการสนามบินสมุยในส่วนของการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Maintenance) เช่น การซ่อมแซมทางวิ่ง (Runway) ลานจอดอากาศยาน (Apron) และระบบไฟส่องสว่างทางวิ่งทางขับ (Lighting Systems) เป็นต้น

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)

การบินกรุงเทพตกลงจะให้บริการในการจัดหาและบำรุงรักษา 1) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ และ 2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ โดยการบินกรุงเทพจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการสนามบินสมุยตลอดระยะเวลาการให้บริการ 25 (ยี่สิบห้า) ปี ชำระเป็นรายเดือน

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ (สนามบินสมุย)

การบินกรุงเทพตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานเป็นผู้มีสิทธิโดยถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายในการใช้ชื่อ (เป็นส่วนหนึ่งของชื่อกองทรัสต์) และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเกี่ยวข้องกับการบินกรุงเทพและโครงการสนามบินสมุย โดยกองทรัสต์ใช้เพียงเพื่อการสื่อสาร การเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุน ตลอดระยะเวลาการให้บริการ 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

4. สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย))

การบินกรุงเทพตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่า การบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพจะเป็นผู้เช่าดำเนินงานในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) การบินกรุงเทพจะดำรงให้กรุงเทพบริหารสนามบินเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ หรือในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มของการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพบริหารสนามบินอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการเดียวกันกับการบินกรุงเทพ นอกจากนี้จะดูแลให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

(6) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาทรัพย์สินหลักจะรายงานอยู่ในหัวข้อ 12.2 อุดหนุนรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.6 การประกันภัยของทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์ จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สิน ทั้งประกันภัยความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอย่างเพียงพอเหมาะสมเป็นไปตามมาตรฐานการประกันภัย สอดคล้องกับหน้าที่ที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว(สนามบินสมุย) รวมทั้งต้องมีความต่อเนื่องของการประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน คือการบินกรุงเทพ และ/หรือ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน มี 4 รายการดังนี้

ประเภทประกันภัย	ผู้เอาประกันภัยร่วม	ผู้รับผลประโยชน์ร่วม	ทุนประกัน
ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance)	การบินกรุงเทพ กรุงเทพบริหารสนามบิน กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	การบินกรุงเทพ กรุงเทพบริหารสนามบิน กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	พิจารณาตามมูลค่า ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและ ฐานราก และ ทางวิ่ง (Runway) ทางขับ (Taxiway) และลานจอด อากาศยาน (Apron)
ประกันภัยทรัพย์สิน คุ้มครองภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance)			
ประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)			ครอบคลุมผลรวมของค่า เช่าที่กรุงเทพบริหาร สนามบิน ต้องชำระให้แก่ กองทรัสต์สำหรับ ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน หรือทุนประกันภัย สูงสุดที่ผู้รับประกัน สามารถรับประกันภัยได้
ประกันภัยความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)		บุคคลภายนอก	

2.7 รายงานประเมินทรัพย์สิน

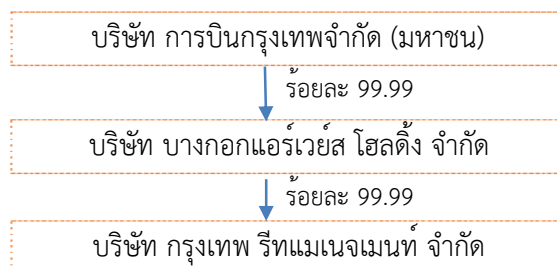
รายงานการสอบทานการประเมินทรัพย์สินครั้งล่าสุด

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อายุสัญญาคงเหลือ 23 ปี 8 เดือน 6 วัน เท่ากับ 14,206.20 ล้านบาท ตามรายงานการการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท กรุงสยาม ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นการประมาณการรายได้ของทรัพย์สินตลอดอายุเวลาการเช่า หักด้วยค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมด นำรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน คำนวณคิดลดด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสมเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังพิจารณาโดยวิธีการต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทดแทนในการสร้างอาคารที่มีลักษณะเดียวกันขึ้นมาใหม่และหักค่าเสื่อมตามอายุ ลักษณะโครงสร้างอาคารรวมทั้งการดูแลรักษา ได้เป็นมูลค่าตามสภาพอาคาร ณ วันที่สำรวจ

2.8 การลงทุนในทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) ความสัมพันธ์ของการบินกรุงเทพ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนกับผู้จัดการกองทรัสต์

กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ โดยบางกอกแอร์เวย์ส โฮลดิ้ง ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ทั้งนี้การการบินกรุงเทพถือหุ้นในบางกอกแอร์เวย์ส โฮลดิ้ง ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์นั้น การบินกรุงเทพจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ความสัมพันธ์ดังกล่าวสามารถสรุปได้ดังนี้



ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักกับการบินกรุงเทพ โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 14,300 ล้านบาท

(2) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เข้าลงทุนครั้งแรกในราคาลงทุนไม่เกิน 14,300 ล้านบาท โดยการกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทตราสารทุนตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

สำหรับมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในราคาลงทุนรวมไม่เกิน 14,300 ล้านบาท เป็นมูลค่าที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 1.06 ดังนั้นที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสม ดังนี้

1. ศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน:

โครงการสนามบินสมุยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2532 โดยเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศ ที่ทำให้นักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปยังเกาะสมุย สามารถเดินทางจากต่างประเทศมายังเกาะสมุยได้โดยตรง ซึ่งช่วยประหยัดเวลาและมีความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น นอกจากนี้เกาะสมุยจะเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวแล้ว สนามบินสมุยยังเป็นจุดเชื่อมต่อให้กับสายการบินที่มีเครือข่ายเส้นทางการบินทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยได้รับประโยชน์จากจำนวนที่เพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศและการขยายตัวของสายการบินพันธมิตรที่เดินทางสู่สนามบินนานาชาติสมุยเพิ่มมากขึ้น โดยสนามบินนานาชาติสมุยสามารถรองรับการบริการผู้โดยสารได้ถึงประมาณ 16,000 คนต่อวัน หรือประมาณ 6,000,000 คนต่อปี

ในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมาจำนวนผู้โดยสารทั้งในและต่างประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ตั้งแต่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทั่วโลกในปี 2563 เป็นต้นมา สนามบินนานาชาติสมุยได้รับผลกระทบโดยตรงจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทำให้มีจำนวนผู้โดยสารทั้งในและต่างประเทศลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ภายหลังจากการคลี่คลายของการแพร่ระบาดของโควิด-19 คาดว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของเกาะสมุยจะมีการฟื้นตัว ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของสนามบินนานาชาติสมุยปรับตัวดีขึ้นในที่สุด

2. ประเมินการเงินจ่ายตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สนามบินกองแรกในประเทศไทย จึงทำให้ไม่มีกองทรัสต์ที่มีลักษณะทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกันที่สามารถนำมาเปรียบเทียบได้โดยตรง ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงพิจารณาเปรียบเทียบอัตรา

ผลตอบแทนปีแรกของกองทรัสต์ กับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ได้รับการให้ความเชื่อมั่นโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประมาณการอัตราเงินจ่ายตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ สำหรับช่วงเวลาประมาณการอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.09 ต่อปี โดยมีสมมติฐานมูลค่าลงทุนที่ 14,300 ล้านบาท

เมื่อเปรียบเทียบอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน 12 เดือนล่าสุด ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) เท่านั้น จำนวน 13 กองทรัสต์ (ไม่นับรวมกองทรัสต์ที่ไม่มีการจ่ายเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนในช่วง 12 เดือนล่าสุด) จะมีอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน 12 เดือนล่าสุดอยู่ในช่วงร้อยละ 1.03 – 13.11 โดยอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6.21 (ข้อมูลอ้างอิงจาก SETSMART ณ ราคาวันที่ 1 เมษายน 2565) จะเห็นว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีแรกของกองทรัสต์อยู่ในระดับที่เหมาะสม

2.9 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

(1) สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)

มีข้อสัญญาหลักที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p><u>ผู้ให้เช่า</u> : บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”)</p> <p><u>ผู้เช่า</u> : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p>
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1) ทรัพย์สินที่เช่า 2) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ 3) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ <p>รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบินสมุย”</p>
ระยะเวลาการเช่า	การบินกรุงเทพตกลงให้กองทรัสต์เช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป (“ระยะเวลาการเช่า”)
การให้บริการเพื่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) การบินกรุงเทพตกลงให้กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์เป็นผู้มีสิทธิได้ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดัดพันในอสังหาริมทรัพย์ 2) การบินกรุงเทพ (ในฐานะผู้จัดตั้งสนามบินสมุย) ตกลงจะจัดให้มีเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อและเกี่ยวเนื่องกับเครื่องมือ อุปกรณ์

	<p>งานระบบ ดังกล่าว</p> <p>3) การบินกรุงเทพจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น และการให้บริการที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น</p> <p>4) การบินกรุงเทพตกลงจะดูแลและรักษาสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินสนามบินสมุย พื้นที่ภายในโครงการสนามบินสมุย และพื้นที่โดยรอบของโครงการสนามบินสมุยที่การบินกรุงเทพเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือมีสิทธิครอบครองให้อยู่ในสภาพที่ดี</p> <p>5) คู่สัญญาตกลงให้มีการเข้าทำสัญญาบริการ และสัญญาใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย ระหว่างการบินกรุงเทพและกองทรัสต์ สำหรับการให้บริการตามข้อ 1) ถึง 4) ข้างต้น ตามรายละเอียดที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน</p>
การจดทะเบียน	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์เห็นว่าเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ได้รับการปฏิบัติอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว (เว้นแต่ กองทรัสต์จะได้ยินยอมยกเว้นในเรื่องดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นลายลักษณ์อักษร) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงดำเนินการ</p> <p>1) จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ</p> <p>2) จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนทรัพย์สินภายใต้สิทธิภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (โดยไม่มีค่าตอบแทน)</p> <p>ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p>
ค่าเช่า	14,300 ล้านบาท โดยชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
วัตถุประสงค์ในการเช่า	<p>1. กองทรัสต์ตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินสนามบินสมุย เพื่อดำเนินงานสนามบินสาธารณะ (และกิจการใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับกิจการสนามบินสาธารณะ)</p> <p>2. คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์มีสิทธิจะให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าและอาจกำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานในฐานะบริวารของกองทรัสต์ ได้รับสิทธิที่กองทรัสต์ได้รับ หรือปฏิบัติหน้าที่แทนกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินสาธารณะได้</p>
หน้าที่และข้อตกลงของกองทรัสต์	<p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่การบินกรุงเทพในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่การบินกรุงเทพ หาก</p> <p>(ก) ทรัพย์สินดังกล่าวสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินนั้น</p>

หน้าที่และข้อตกลงของการบินกรุงเทพ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า การบินกรุงเทพจะส่งมอบการครอบครองและให้สิทธิในทรัพย์สินที่เช่าในสภาพปัจจุบันที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ โดยคู่สัญญาดอกงให้ถือว่าการบินกรุงเทพได้ส่งมอบการครอบครองและให้สิทธิในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าแล้ว 2. ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ การบินกรุงเทพจะ <ol style="list-style-type: none"> 2.1. ดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาต และจะปฏิบัติตามใบอนุญาต และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อันเป็นสาระสำคัญต่อการเป็นผู้จัดตั้งสนามบินสมุย 2.2. ดำรงสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเว้นแต่กรณีที่มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มการบินกรุงเทพและทำให้การบินกรุงเทพไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 2.3. ไม่นำทรัพย์สินสนามบินสมุย และทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ภายใต้อำนาจสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย² ไปเป็นหลักประกัน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ (Negative Pledge) เว้นแต่การบินกรุงเทพจะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์
เงื่อนไขบังคับก่อนในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะต้องมีการเข้าทำสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย 2. การบินกรุงเทพได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก่ไข และปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าและให้ใช้ทรัพย์สินสนามบินสมุย รวมทั้งเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง 3. ทรัพย์สินที่เช่ามีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง รวมถึงใบอนุญาตสำหรับทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินสนามบินสมุยสู่ทางสาธารณะ 4. ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า การบินกรุงเทพได้ดำเนินการให้ทรัพย์สินสนามบินสมุย (ในส่วนที่การบินกรุงเทพเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง) ปลอดจากภาระการจำนองและปลอดภาระผูกพันใด ๆ 5. จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าโดยมีกองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วม (แล้วแต่กรณี)

² สัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย ได้แก่

- (1) สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)
- (2) สัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)
- (3) สัญญาดอกงกระทำการ (สนามบินสมุย)
- (4) สัญญาดอกงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย))
- (5) สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)
- (6) สัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

	<p>6. คำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ และ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใด ๆ ภายใต้อสัญญาฉบับนี้</p> <p>7. ดำเนินการตามเงื่อนไขอื่นตามที่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
การจัดหา ดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สินสนามบินสมุย	<p>1. การบินกรุงเทพตกลงจดทะเบียนทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะให้แก่กองทรัสต์และบริวารของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าเพื่อให้กองทรัสต์สามารถใช้ได้ตามวัตถุประสงค์ภายใต้สัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดเป็นไปตามหัวข้อการให้บริการเพื่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ และส่วนสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย))</p> <p>2. การบินกรุงเทพจะรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการสนามบินสมุย ในส่วนของการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Maintenance) เช่น การซ่อมแซมทางวิ่ง (Runway) ลานจอดอากาศยาน (Apron) และระบบไฟส่องสว่างทางวิ่งทางขับ (Lighting Systems) เป็นต้น (รายละเอียดเป็นไปตามส่วนสรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย))</p> <p>3. คู่สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์จะรับผิดชอบในการดำเนินการ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของการซ่อมแซมตามปกติเพียงเล็กน้อย หรือซึ่งเป็นการจำเป็นและเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่า (General Maintenance)</p> <p>4. การบินกรุงเทพมีสิทธิที่จะต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ขึ้นใหม่บนหรือในทรัพย์สินที่เช่า หรือ ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยค่าใช้จ่ายของการบินกรุงเทพ โดยการบินกรุงเทพจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และจะแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>5. กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ขึ้นใหม่บนหรือในทรัพย์สินที่เช่า โดยจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับความยินยอมจากการบินกรุงเทพล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>6. การดำเนินการดังกล่าวตามข้อ 4 หรือข้อ 5 ข้างต้นอาจส่งผลทำให้ทรัพย์สินสนามบินสมุยเสียหายหรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ระหว่างดำเนินการ ดังนั้น การบินกรุงเทพ หรือกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้กลับมาใช้ประโยชน์ได้ไม่ด้อยไปกว่าเดิม</p> <p>7. ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ที่ได้ต่อเติม ปรับปรุง ดัดแปลง และ/หรือ ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 4 หรือข้อ 5 ข้างต้น ตกเป็น</p>

	<p>กรรมสิทธิ์ของการbinกรุงเทพพื้นที่ และในกรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินภายใต้สิทธิการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าสิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบใดๆ ที่เพิ่มเติมขึ้นเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือทรัพย์สินภายใต้สิทธิการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ด้วย (แล้วแต่กรณี) และการbinกรุงเทพตกลงที่จะให้บริการในส่วนของทรัพย์สินส่วนเพิ่มแก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>8. กองทรัสต์ตกลงอำนวยความสะดวกให้การbinกรุงเทพหรือบุคคลที่การbinกรุงเทพมอบหมายในการเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ การbinกรุงเทพต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนเข้าตรวจสอบ และการเข้าตรวจสอบดังกล่าวต้องไม่เป็นการรบกวนการครอบครอง และการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามปกติของกองทรัสต์</p>
<p>ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม ในกรณีที่มีการ เปลี่ยนแปลง กฎหมายที่ใช้บังคับ (Change in Law)</p>	<p>1. ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ใช้บังคับ กฎเกณฑ์หรือนโยบายหรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานสนามบิน ซึ่งเป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซม เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินสนามบินสมุย รวมถึงทรัพย์สิน เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นที่เกี่ยวข้องและจำเป็นสำหรับการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ อันทำให้มีค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในการดำเนินการดังกล่าวที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการจัดหา ดูแล บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินสนามบินสมุยตามปกติ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับ กฎเกณฑ์หรือนโยบายที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด การbinกรุงเทพและกองทรัสต์ตกลงที่จะร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ โดยสัดส่วนความรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินส่วนเพิ่มตามข้อนี้เป็นของการbinกรุงเทพ และหากทรัพย์สินส่วนเพิ่มเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าหรือทรัพย์สินภายใต้สิทธิการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าทรัพย์สินส่วนเพิ่มเป็นส่วนควบของทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือทรัพย์สินภายใต้สิทธิการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ด้วย (แล้วแต่กรณี) และการbinกรุงเทพตกลงที่จะให้บริการในส่วนของทรัพย์สินส่วนเพิ่มแก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่จะต้องมีการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด หรือกฎที่เปลี่ยนแปลง และส่งผลให้ความสามารถในการปฏิบัติงานในส่วนสนามบินสมุยเพิ่มเติมจากความสามารถในการปฏิบัติงาน ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน คู่สัญญาตกลงจะหารีร่วมกันโดยสุจริตในการตกลงค่าใช้จ่ายและการแก้ไขเพิ่มเติมข้อสัญญาในส่วนที่เกี่ยวข้อง</p>

การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา และการให้เข้าช่วง (เช่าดำเนินงาน)

1. ตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้ กองทรัสต์จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากการบินกรุงเทพเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากการบินกรุงเทพ
 - 1.1. การนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งให้การบินกรุงเทพทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร (ซึ่งคู่สัญญารับทราบว่า ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้กองทรัสต์จะนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ของกองทรัสต์) หรือ
 - 1.2. ในกรณีที่การบินกรุงเทพฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่าฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินสนามบินสมุย หรือ
 - 1.3. ในกรณีที่การบินกรุงเทพ หรือกรุงเทพบริหารสนามบิน (แล้วแต่กรณี) ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยอันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสนามบิน สมุยได้ หรือ
 - 1.4. เมื่อสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา โดยเหตุดังกล่าวมิได้เกิดจากการที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ในการนี้ ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของการบินกรุงเทพภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินกว่าระยะเวลาการเช่า
2. ตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้ การบินกรุงเทพจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินสนามบินสมุย หรือ จะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ เว้นแต่ เป็นการโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพ โดยการบินกรุงเทพได้จัดให้กลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพ เข้าทำสัญญากับกองทรัสต์และผูกพันตนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยการโอนทรัพย์สินสนามบินสมุยจะต้องไม่กระทบกระเทือนสิทธิของกองทรัสต์ และความสามารถของการบินกรุงเทพและกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้โดยเฉพาะในเรื่องการเป็นผู้จัดตั้งสนามบินสมุยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	<p>เมื่อการบินกรุงเทพโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพตามวรรคก่อนแล้ว การบินกรุงเทพจะดำรงสถานะการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวให้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพ</p> <p>3. การบินกรุงเทพยินยอมให้กองทรัสต์นำทรัพย์สินสนามบินสมุยออกให้ใช้ประโยชน์และ/หรือให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าดำเนินงานเพื่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากการบินกรุงเทพก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าดำเนินงานนั้นต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์การเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และไม่เป็นการให้เช่าดำเนินงานพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชนและระยะเวลาการให้เช่าดำเนินงานหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) จะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
ภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทรัสต์ ³ ตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับทรัพย์สินที่เช่า
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับการจดทะเบียนใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ 2) ค่าอากรแสตมป์สำหรับสัญญาฉบับนี้: กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ 3) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง: กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ 4) ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย: การบินกรุงเทพจะเป็นผู้รับผิดชอบ
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	<ol style="list-style-type: none"> 1. หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วน โดยยังคงสามารถดำเนินงานสนามบินต่อไปได้ ให้สัญญาเช่าฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป โดยเว้นแต่คู่สัญญาดูแลกันเป็นอย่างอื่น การบินกรุงเทพจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าและกองทรัสต์ยินยอมให้นำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า โดยการบินกรุงเทพมีสิทธิได้รับเงินค่าดูแลการซ่อมแซม

³ หมายเหตุ: ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าดำเนินงานในการรับผิดชอบภาษีอากรดังกล่าว

ทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม ทั้งนี้รายละเอียดและเงื่อนไขให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาต่อไป

ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือ ค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ การบินกรุงเทพและกองทรัสต์ตกลงที่จะร่วมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มดังกล่าว ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ โดยสัดส่วนความรับผิดชอบของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

2. หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าต่อไปตามวัตถุประสงค์การเช่าได้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพื่อจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ทุกกรณี โดยคู่สัญญาตกลงให้การบินกรุงเทพดำเนินการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหา สร้าง หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าสามารถกลับมาดำเนินการสนามบินได้ตามเดิม ภายใต้แบบแปลนแผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน

กองทรัสต์ยินยอมให้นำเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจากที่ได้รับจากการประกันภัยมาใช้ในการดำเนินการนั้น โดยการบินกรุงเทพมีสิทธิได้รับเงินค่าดูแลการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่มีผลต่อไปจนกว่าการก่อสร้างแล้วเสร็จ⁴ และคู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่โดยในกรณีที่จำเป็น คู่สัญญาจะจดทะเบียนสิทธิการเช่าเฉพาะในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหาย (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาต่อไป

อย่างไรก็ดี หากระยะเวลาในการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหา สร้าง หรือดำเนินการใด ๆ เกินกว่ากำหนดเวลาก่อสร้าง⁵ โดยไม่ได้เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาตกลงจะหาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งอาจรวมถึงการตกลงให้มีการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ (และสัญญาเช่าดำเนินการ (สนามบินสมุย)) ออกไปตามระยะเวลาการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงซึ่งเกินกำหนดเวลาก่อสร้างนั้น แต่ระยะเวลาส่วนขยายนั้นจะไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันครบ

⁴ “การก่อสร้างแล้วเสร็จ” หมายถึง การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่แล้วเสร็จทั้งหมด โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างและใบอนุญาตอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการดำเนินการ และกองทรัสต์สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ในการเช่า

⁵ “กำหนดเวลาก่อสร้าง” หมายถึง ระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับแต่วันที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมด หรืออย่างมีนัยสำคัญ

กำหนดเวลาก่อสร้าง (“ระยะเวลาการก่อสร้างส่วนขยาย”) ทั้งนี้คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้ชำระแล้วภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการก่อสร้างส่วนขยาย โดยการบินกรุงเทพไม่มีภาระหน้าที่ในการคืนค่าเช่าส่วนที่เหลือตามสัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่สำหรับระยะเวลาก่อสร้างส่วนขยายให้แก่การบินกรุงเทพอีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

หากการบินกรุงเทพไม่สามารถดำเนินการให้การก่อสร้างแล้วเสร็จภายในระยะเวลาการก่อสร้างส่วนขยายโดยไม่ได้เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด การบินกรุงเทพตกลงคืนเงินค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้ชำระล่วงหน้าคืนให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างส่วนขยายดังกล่าวจนถึงวันที่การบินกรุงเทพทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับคืนจากการบินกรุงเทพคำนวณเป็นรายวันตามระยะเวลาการก่อสร้างที่เกินกำหนดในสัญญา ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน การก่อสร้างที่เกินกำหนดนี้ไม่ถือว่าเป็นการที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ในกรณีที่การก่อสร้างล่าช้าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ อันเนื่องมาจากความล่าช้าในการดำเนินการของคู่สัญญาฝ่ายใด

ในกรณีที่ไม่สามารถก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ได้อันเนื่องจากเหตุอื่นใดโดยไม่ใช่ความผิดหรือความประสงค์ของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันหารือเพื่อแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานโดยจะพิจารณาแบ่งให้แก่การบินกรุงเทพและกองทรัสต์ตามสูตรที่คำนวณดังนี้

จำนวนเงินค่า	มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่	จำนวนเงิน
สินไหมทดแทน	เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย	ที่ได้รับจาก
พื้นฐานที่ได้รับที่	มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย	ค่าสินไหม
จะแบ่งให้ผู้เช่า	ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย	ทดแทน
		พื้นฐาน

หมายเหตุ:

1. มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ตามสัญญาที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย
2. มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าคำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง
3. ทั้งนี้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะพิจารณาการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการ

	กองทรัสต์และทรัสต์ หรือ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นสมควรให้นำเสนอแก่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณา (แล้วแต่กรณี)
ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนจนไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าตามสัญญา ให้สัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที โดยการบินกรุงเทพไม่มีหน้าที่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และให้กองทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนตามจำนวนที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่า และให้การบินกรุงเทพมีสิทธิได้รับเงินทดแทนค่าเวนคืนตามจำนวนที่การบินกรุงเทพมีสิทธิได้รับในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนและยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าตามสัญญา ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปในส่วนที่ไม่ถูกเวนคืน โดยคู่สัญญาดอกกลางจะรับเงินจากการเวนคืน (หลังหักค่าใช้จ่ายและภาษีที่เกี่ยวข้อง) จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตามสิทธิของตน โดยการบินกรุงเทพไม่มีหน้าที่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในส่วนที่ถูกเวนคืนแต่อย่างใด</p>
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไป นี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการบินกรุงเทพ</p> <p>(ก) ในกรณีที่การบินกรุงเทพฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย หรือการบินกรุงเทพผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยฉบับใด อันส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย และการบินกรุงเทพไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องให้ถือว่าการบินกรุงเทพเป็นฝ่ายผิดสัญญานี้ (เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้)</p> <p>(ข) ในกรณีที่การบินกรุงเทพไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่กำหนดให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p>

	<p>(ค) ในกรณีที่มีการบินกรุงเทพจำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ภายในระยะเวลาการเช่าอันฝ่าฝืนต่อข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(ง) ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินสนามบินสมุยตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลโดยเกิดจากความผิดของการบินกรุงเทพ ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที</p> <p>(จ) ในกรณีที่มีการบินกรุงเทพมีมติ หรือกรณีที่มีการเริ่มดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานอื่นใด หรือกรณีที่ศาลหรือหน่วยงานอื่นใดมีคำสั่ง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเลิกกิจการ หรือเลิกบริษัท หรือ 2. เพื่อขอฟื้นฟูกิจการ หรือ 3. เพื่อให้การการบินกรุงเทพตกเป็นบุคคลล้มละลาย (ไม่ว่าเป็นการเริ่มดำเนินการโดยการการบินกรุงเทพหรือโดยบุคคลอื่น) หรือ 4. ให้ชำระบัญชี <p>2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ อันส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่ากองทรัสต์เป็นฝ่ายผิดสัญญา เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเกิดจากการที่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือในกรณีที่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้เช่าดำเนินงาน (ที่อาจเป็นการบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพ) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการการบินกรุงเทพ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.(ก) ถึง 1.(จ) ของหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิ</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เรียกให้การการบินกรุงเทพปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ (2) เลิกสัญญานี้ โดยการการบินกรุงเทพตกลงคืนเงินค่าเช่าที่ได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์ รวมถึงชดเชยค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินสนามบินสมุย

	<p>ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. สิทธิของการบินกรุงเทพเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด การบินกรุงเทพ มีสิทธิ</p> <p>(1) เรียกให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญาี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ</p> <p>(2) เลิกสัญญาฉบับนี้ โดยการบินกรุงเทพไม่มีหน้าที่คืนเงินค่าเช่าที่ได้รับล่วงหน้าให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. คู่สัญญาดตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. มีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยที่คู่สัญญาดตกลงกันดังนี้</p> <p>(ก) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ข) การบินกรุงเทพจะคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของกองทรัสต์</p> <p>4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินที่เช่าตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าตามสัญญาี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันทีเมื่อหน่วยงานที่เวนคืนได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่กำหนดไว้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องให้แก่การบินกรุงเทพและกองทรัสต์ โดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน รวมทั้งการบินกรุงเทพไม่ต้องคืนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่แก่กองทรัสต์</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่มีเหตุผิดนัดตามที่ระบุไว้ในหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด</p>

	<p>6. เมื่อไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา โดยมิเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นใดอันมิใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดตกลงเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้และสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยสิ้นสุดลงทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>7. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อทรัพย์สินสนามบินสมุยได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ โดยมิใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p>
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	เมื่อสัญญานับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้นให้แก่การบินกรุงเทพ
เหตุสุดวิสัย	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญานับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลู่ข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือกิจการของผู้เช่าดำเนินงานรวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ในธุรกิจประเภทเดียวกัน โดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าดำเนินงานหรือผู้เช่าดำเนินงานมิได้เป็นผู้มีส่วนที่ทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถประกอบกิจการตามวัตถุประสงค์ของการเช่าและทรัพย์สินที่เช่าได้ ทำให้ไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด</p>

	<p>ที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ซึ่งอาจรวมถึงการตกลงให้มีการขยายระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ออกไปตามระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัยก็ได้</p>
--	--

(2) สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)

มีข้อสัญญาหลักที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้บริการ: บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”)</p> <p>ผู้รับบริการ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p>												
ขอบเขตการให้บริการ	<p>การบินกรุงเทพตกลงจะให้บริการในการจัดหา บำรุงรักษา 2 รายการนี้ แก่กองทรัสต์⁶</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ 2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ <p>การบินกรุงเทพจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการสนามบินสมุย ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกันในสัญญาต่อไป</p>												
ระยะเวลาการให้บริการและการต่อสัญญา	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้มีกำหนด 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)</p>												
ค่าบริการ	<p>ชำระเป็นรายเดือน ตามอัตราดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา</th><th>อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 สิงหาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570</td><td>4,166,667</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575</td><td>4,583,333</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580</td><td>5,000,000</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585</td><td>5,416,667</td></tr> <tr> <td>1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590</td><td>5,833,333</td></tr> </tbody> </table>	ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)	1 สิงหาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,166,667	1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,583,333	1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,000,000	1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,416,667	1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	5,833,333
ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)												
1 สิงหาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,166,667												
1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,583,333												
1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,000,000												
1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,416,667												
1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	5,833,333												

⁶ โดยกองทรัสต์จะให้บริการต่อแก่ผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

เหตุสุดวิสัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลา รวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุด โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
การสิ้นสุดของสัญญา	ในกรณีที่สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเช่นกัน

(3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ (สนามบินสมุย)

มีข้อสัญญาหลักที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้สัญญา: บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”)</p> <p>ผู้รับสัญญา: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p>
ระยะเวลาของสัญญา	ให้มีกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป (“ระยะเวลาการให้สัญญา”)
สิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า	<p>การบินกรุงเทพตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานเป็นผู้มีสิทธิโดยถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายในการใช้ชื่อ (เป็นส่วนหนึ่งของชื่อกองทรัสต์) และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเกี่ยวข้องกับการบินกรุงเทพและโครงการสนามบินสมุย โดยกองทรัสต์ใช้เพียงเพื่อการสื่อสาร การเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นผู้เช่าในโครงการสนามบินสมุย โดยไม่มีค่าใช้จ่าย</p>
สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	<ol style="list-style-type: none"> 1. การบินกรุงเทพ ตกลงว่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ตลอดระยะเวลาการให้สัญญา หากการบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินกิจการสนามบินสมุย รวมถึงที่มีความเกี่ยวข้องกับการบินสมุย เช่น พื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial

	<p>Area) เป็นต้น (ที่มีในปัจจุบันหรือในอนาคต) แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือเป็นการจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าทรัพย์สินในลักษณะการระดมทุนในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>1.2. ตลอดระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ หากการบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ สัณหาทรัพย์ และทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินกิจการสนามบิน สุโขทัย สนามบินตราด และ สนามบินอื่นๆ ในประเทศไทย (ที่มีในปัจจุบันหรือในอนาคต) แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือเป็นการจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าทรัพย์สินในลักษณะการระดมทุนในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน”)</p> <p>การบินกรุงเทพจะดำเนินการ และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ ตกลงให้สิทธิกับกองทรัสต์ในการที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่าทรัพย์สิน ดังกล่าวข้างต้น ก่อนบุคคลอื่น ทั้งนี้ การใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ของกองทรัสต์ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นประโยชน์สูงสุดแก่การบินกรุงเทพ</p> <p>2. หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการปฏิเสธก่อน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การลงทุนในทรัพย์สินนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
ข้อตกลงที่จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันในอำเภอเกาะสมุย	<p>การบินกรุงเทพตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพตกลงจะไม่จัดตั้ง และ/หรือ เป็นผู้ดำเนินงานสนามบิน และ/หรือ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นที่ปรึกษา สำหรับการดำเนินงานสนามบินอื่น (ที่ไม่ใช่สนามบินสมุย) ในอำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้น ใน ผู้ จัด การ กองทรัสต์	<p>1. เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ ตลอดระยะเวลาที่บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ การบินกรุงเทพตกลงว่าจะดำรงให้กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ หรือในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มของการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการเดียวกันกับการบินกรุงเทพ</p>

	<p>2. ตลอดระยะเวลาที่กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ การบินกรุงเทพตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นดังกล่าว หรือกระทำการใดอันมีผลทำให้กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ไม่เป็นไปตามข้อ 1. ข้างต้นหรือทำให้อำนาจการจัดการงานของกรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ตกไปอยู่กับบุคคลอื่น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. ตลอดระยะเวลาการถือครองหุ้นตามที่ระบุไว้ข้างต้น การบินกรุงเทพตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>								
การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์	<p>ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ การบินกรุงเทพตกลง และจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพตกลงจะดำรงสถานะเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ และจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์รวมกันเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th><th>สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 3</td><td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4 - 10</td><td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 11 - 15</td><td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก</td></tr> </tbody> </table> <p>ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ การบินกรุงเทพตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันของตนตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ หรือกระทำการประการอื่นใด อันอาจจะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้</p>	ปี	สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์	ปีที่ 1 - 3	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก	ปีที่ 4 - 10	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก	ปีที่ 11 - 15	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก
ปี	สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์								
ปีที่ 1 - 3	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก								
ปีที่ 4 - 10	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก								
ปีที่ 11 - 15	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งแรก								
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งในกรณีต่อไปนี้ ให้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการบินกรุงเทพ</p> <p>1.1. ในกรณีที่การบินกรุงเทพฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญา และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุย ฉบับใด หรือการบินกรุงเทพผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยฉบับใด หากการบินกรุงเทพไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าการบินกรุงเทพเป็นฝ่ายผิดสัญญา</p>								

	<p>ฉบับนี้ (เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้น ๆ)</p> <p>1.2. ในกรณีที่การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินมีมติ หรือกรณีมีการเริ่มดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานอื่นใด หรือกรณีที่ศาลหรือหน่วยงานอื่นใดมีคำสั่ง</p> <p>1.1.1. เลิกกิจการ หรือเลิกบริษัทของการบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบิน หรือ</p> <p>1.1.2. ขอฟื้นฟูกิจการของการบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบิน หรือ</p> <p>1.1.3. ให้การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินตกเป็นบุคคลล้มละลาย (ไม่ว่าเป็นการเริ่มดำเนินการโดยการบินกรุงเทพ กรุงเทพบริหารสนามบินหรือโดยบุคคลอื่น) หรือคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามที่กฎหมายกำหนด หรือ</p> <p>1.1.4. ให้การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินชำระบัญชี</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด (เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้)</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>1. สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการบินกรุงเทพ</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ในหัวข้อเหตุผิดนัด กองทรัสต์มีสิทธิ</p> <p>(1) เรียกให้การบินกรุงเทพปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ</p> <p>(2) เลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากการบินกรุงเทพ และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากการบินกรุงเทพ หรือคู่สัญญาจะดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และ/หรือเลิกกองทรัสต์ ค่าเสียหายจากการที่กองทรัสต์จะต้องชำระคืนหนี้แก่ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และเป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญาฉบับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p>

	<p>ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญาฉบับนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้หรือไม่ก็ตาม</p> <p>2. สิทธิของการบินกรุงเทพเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ของหัวข้อเหตุผิดนัด การบินกรุงเทพ มีสิทธิ</p> <p>(1) เรียกให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ</p> <p>(2) เลิกสัญญาฉบับนี้ รวมถึงมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้</p>
การสิ้นสุดของสัญญา	<p>1. เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>2. เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p> <p>3. เมื่อสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงทันที</p>
เหตุสุดวิสัย	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p> <p>2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจา ร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด</p>

(4) สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบิน สมุย))

มีข้อสัญญาหลักที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้สัญญา: บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“การบินกรุงเทพ”)</p> <p>ผู้รับสัญญา: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”)</p>
----------	--

ระยะเวลาของสัญญา	ให้มีกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป (“ระยะเวลาการให้สัญญา”)
ข้อตกลงในเรื่องการเช่าทรัพย์สิน	ตามที่การบินกรุงเทพให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) การบินกรุงเทพตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่า การบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพจะเป็นผู้เช่าดำเนินงานในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)
การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในกรุงเทพบริหารสนามบิน	<p>เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดระยะเวลาการให้สัญญา การบินกรุงเทพตกลงว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> จะดำรงให้กรุงเทพบริหารสนามบินเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ หรือในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มของการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพบริหารสนามบินอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการเดียวกันกับการบินกรุงเทพ การบินกรุงเทพตกลงและจะดำเนินการให้กลุ่มบุคคลเดียวกันตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หุ้นดังกล่าว หรือกระทำการประการใดอันมีผลทำให้กรุงเทพบริหารสนามบินไม่ปฏิบัติตามข้อ 1. ข้างต้นหรือทำให้อำนาจการจัดการงานของกรุงเทพบริหารสนามบินตกไปอยู่กับบุคคลอื่น
การดูแลให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)	<ol style="list-style-type: none"> การบินกรุงเทพตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือ และดำเนินการอย่างใด ๆ ให้กรุงเทพบริหารสนามบินได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานสนามบิน สมุย รวมทั้งดำเนินการอย่างใด ๆ ให้ใบอนุญาตเหล่านั้นยังคงมีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่กรุงเทพบริหารสนามบินมีฐานะเป็นผู้เช่าดำเนินงาน การบินกรุงเทพตกลงจะดำเนินการอย่างใด ๆ เพื่อให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของหน่วยงานราชการต่าง ๆ รวมถึงการปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการโครงการสนามบินสมุยอย่างเคร่งครัด การบินกรุงเทพตกลงจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กรุงเทพบริหารสนามบินในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยหากกรุงเทพบริหารสนามบินไม่สามารถชำระค่าเช่าดังกล่าวได้ การบินกรุงเทพจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน
การรับรองการเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนกรุงเทพบริหาร	ตลอดระยะเวลาการให้สัญญา ในกรณีที่กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติผิดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) (ซึ่งในบางกรณีอาจกระทบต่อสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)) ไม่ว่าจะเกิดจากสาเหตุใดก็ตาม การบินกรุงเทพตกลงจะเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยไม่ชักช้า ซึ่งรวมถึง (แต่ไม่จำกัดเพียง) การเข้ามาเป็นผู้เช่า

สนามบิน (Step-in)	<p>เพื่อดำเนินงานสนามบินแทนกรุงเทพบริหารสนามบินโดยการบินกรุงเทพตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายใด ๆ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของสนามบินสมุยเป็นไปอย่างต่อเนื่อง</p>
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการบินกรุงเทพ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่การบินกรุงเทพฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยฉบับใด หรือการบินกรุงเทพผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเพื่อการลงทุนสนามบินสมุยฉบับใด หากการบินกรุงเทพไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่กองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานั้น ๆ 1.2. ในกรณีที่การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินมีมติ หรือกรณีมีการเริ่มดำเนินการยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานอื่นใด หรือกรณีที่ศาลหรือหน่วยงานอื่นใดมีคำสั่ง <ol style="list-style-type: none"> 1.2.1. เพื่อเลิกกิจการ หรือเลิกบริษัทของการบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินหรือ 1.2.2. เพื่อขอฟื้นฟูกิจการของการบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินหรือ 1.2.3. เพื่อให้การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินตกเป็นบุคคลล้มละลาย (ไม่ว่าเป็นการเริ่มดำเนินการโดยตัวการบินกรุงเทพกรุงเทพบริหารสนามบินหรือโดยบุคคลอื่น) หรือ คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามที่กฎหมายกำหนด หรือ 1.2.4. ให้การบินกรุงเทพ และ/หรือกรุงเทพบริหารสนามบินชำระบัญชี 2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p>

<p>สิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิของกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยการบินกรุงเทพ <ol style="list-style-type: none"> เรียกให้การบินกรุงเทพปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ เลิกสัญญานับนี้ และ/หรือเรียกเงินชดเชยจากการที่การบินกรุงเทพ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ (แล้วแต่กรณี) ไม่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจนครบกำหนด และ/หรือเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดหรือผิดสัญญาเกิดขึ้นนั้นจากการบินกรุงเทพ หรือคู่สัญญาจะดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวจะรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดตั้ง และ/หรือเลิกกองทรัสต์ ค่าเสียหายจากการที่กองทรัสต์จะต้องชำระคืนหนี้แก่ผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญานับนี้และเป็นไปตามกฎหมาย ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สิทธิในการเรียกค่าเสียหายซึ่งคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะมีตามสัญญานับนี้ ยังคงมีอยู่และใช้บังคับได้ต่อไปหากมีการผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้ ไม่ว่าจะมีการใช้สิทธิในการเลิกสัญญานับนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญานับนี้หรือไม่ก็ตาม</p> สิทธิของการบินกรุงเทพเมื่อเกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยกองทรัสต์ <ol style="list-style-type: none"> เรียกให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามสัญญานี้ รวมถึงเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น หรือ เลิกสัญญานับนี้ รวมถึงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากเหตุผิดนัดนั้น และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการบอกเลิกสัญญานับนี้ได้
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เลิกสัญญานับนี้ เมื่อมีการเพิกถอน หรือยกเลิกกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญา และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ร่วมกันใช้ความพยายามอย่างเต็มที่เพื่อไม่ให้สัญญานับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใด ๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใด ๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญานับนี้แล้ว ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที เมื่อสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที

เหตุสุดวิสัย	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวโดยเร็ว และในกรณีเกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าวให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมให้อีกฝ่ายหนึ่งเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด 2. ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย ทำให้คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เป็นระยะเวลารวมกันเกินกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะเจรจาร่วมกันโดยสุจริต และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการบรรลุข้อตกลงที่เป็นประโยชน์อย่างที่สุดสำหรับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด
---------------------	--

2.10 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงิน หรือการก่อภาระผูกพันตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันได้แต่เฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

1. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อุปกรณ์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
2. เพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
3. เพื่อนำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
4. เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป
5. เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
6. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
7. เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
8. เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์
9. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะกระทำโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้นข้อที่ 3

หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตามวัตถุประสงค์ที่ระบุข้างต้นข้อที่ 4 กองทรัสต์จะต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า

ในส่วน of อัตราส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) มูลค่าการกู้ยืมจะไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

(1) สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม

ผู้ให้กู้ได้เสนอวงเงินกู้ทั้งหมดจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนครั้งแรก (วงเงินไม่เกิน 4,350 ล้านบาท) โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินไม่เกิน 4,350 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก หรือให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งหมดในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ หรือให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน โดยมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นอย่างน้อย 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาหลักประกันทางธุรกิจและการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข ภายใต้สัญญาเพื่อการลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และหรือกรรมกรรมประกันภัย/เป็นหลักประกันตามที่คู่สัญญาจะได้ออก สลักหลังกรรมกรรมประกันภัย ให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
เงื่อนไขที่สำคัญ	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35 60 หรือไม่เกินร้อยละในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการยอมรับเห็นชอบจากสำนักงาน ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(2) ประโยชน์จากการกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการลงทุนในทรัพย์สินโดยใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนเพียงอย่างเดียว โดยอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศเสนอให้แก่ลูกค้าชั้นดี และอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน นอกจากนี้เมื่อมีการเข้าทำสัญญาเงินกู้ฉบับจริง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับจริงไม่ด้อยกว่าที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า หรือไม่มีหลักประกันการกู้ยืม เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว

จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะกู้ยืม ตลอดจนเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมและหลักประกัน อาจจะแตกต่างจากที่เปิดเผยข้างต้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด มูลค่าเงินทุนที่กองทรัสต์ระดมทุนได้ หลักเกณฑ์ที่ผู้ให้กู้กำหนด และมูลค่าการลงทุนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

(3) การสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีคำนวณจากกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีหักด้วยกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และสำรองเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ (เงินต้นและดอกเบี้ย) ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากจำนวนเงินกู้ยืม ระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย สถานะเงินสดของกองทรัสต์ในการกำหนดวงเงินกู้สำรอง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ดี สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนั้น เนื่องจากสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ไม่มีการกำหนดให้มีการกันสำรองเงินสำหรับการชำระคืนเงินกู้ รวมทั้งเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงยังไม่มียุทธศาสตร์ในการกันสำรองเงินสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมในการลงทุนในครั้งนี้อยู่ แต่มีนโยบายพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่าง ๆ อาทิ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือการเสนอขายหุ้นกู้ และ/หรือการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันชีวิต และ/หรือบริษัทประกันวินาศภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่นที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinance) เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะเลือกวิธีการที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเงินกู้ที่มีการกำหนดให้มีการชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ตามประกาศ สร. 26/2555

(4) ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสต์กับผู้ให้กู้

ในกรณีที่ธนาคารกสิกรไทยเป็นผู้ให้กู้ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์ ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า การกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์นั้นมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์เป็นสำคัญ

ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญาการกู้ยืมเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับกองทรัสต์ รวมทั้งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องและเหมาะสมกับลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ ซึ่งในการพิจารณาจะคำนึงถึงประโยชน์ ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้ ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรมเนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์

(5) นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์

2.11 ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์¹

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	เพดาน % ของ TAV ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	2.00% ต่อปี	อัตราพื้นฐาน: ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.00% ต่อปี	ไม่เกิน 0.50% ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันเข้าลงทุน เป็นอัตราที่ยังไม่ได้รวมค่าอากรแสตมป์ (ถ้ามี) และไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (out-of-pocket)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงิน และค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและบำรุงรักษาทรัพย์สินสนามบินสมุย ³	ตามที่ระบุในสัญญา	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์	ไม่มี	ไม่มี
ค่าเบี้ยประกันภัย ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้อง ⁵	ตามที่ระบุในสัญญา	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย ⁴	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ กรณีที่มีการระดมทุน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ:

- /1 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2 หัวข้อ 10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ในแบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ BAREIT
- /2 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาการเงินและค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งหักออกจากส่วนของเจ้าของ ในงบการเงินของกองทรัสต์
- /3 กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้เช่าดำเนินงานตามค่าบริการที่ระบุไว้ในสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)
- /4 ค่าใช้จ่ายที่รับผิดชอบโดยการบินกรุงเทพ และ/หรือ ผู้เช่าดำเนินงาน
- /5 ค่าใช้จ่ายในทางการตลาด การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่รับผิดชอบโดยผู้เช่าดำเนินงาน

ข้อ 3 ภาพรวมอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจการบิน และการท่องเที่ยว

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่เริ่มระบาดในทั่วโลกและประเทศไทยตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2563 รวมถึงมาตรการปิดเมืองและจำกัดการเดินทางของชาวต่างชาติในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ตามปกติ เป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่เกาะสมุยปรับตัวลดลงในช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม พบว่าตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ที่ผ่านมา หลังจากที่มีรัฐบาลประกาศเปิดประเทศประกอบกับโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” ซึ่งเป็นโครงการนำร่องตามแผนการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยสะดวกมากขึ้น ส่วนใหญ่ยังคงพบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวระดับบนในประเทศเลือกที่จะเดินทางเข้ามาในพื้นที่ผ่านสนามบินสมุยซึ่งเป็นสนามบินหลัก

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์จากตัวเลขคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาว่าแนวโน้มจำนวนผู้โดยสารขาเข้าสนามบินนานาชาติสมุยในปี 2566 จะอยู่ที่ 650,000 คนและอาจปรับเข้าสู่ภาวะปกติในปี 2567 คืออาจมีจำนวนผู้โดยสารขาเข้าสนามบินนานาชาติสมุยอยู่ที่ประมาณ 1,200,000 คน คิดเป็นการปรับตัวร้อยละ 84.61 จากปีก่อนหน้า แม้ว่าอาจจะไม่สูงมากเหมือนในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่ภาพรวมจะค่อย ๆ ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องอย่างแน่นอน

ภาพรวมสถานะการณ์สนามบินสาธารณะของประเทศไทย

สนามบินสาธารณะของประเทศไทย ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ เช่น กรมท่าอากาศยาน การท่าอากาศยานอู่ตะเภา บมจ. ท่าอากาศยานไทย เป็นต้น และมีสนามบินสาธารณะที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเพียงรายเดียวคือ การบินกรุงเทพ

ปี	2564		2565		2566	
	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร
กรมท่าอากาศยาน	46,058	4,458,634	88,517	11,544,436	93,320	13,328,844
ท่าอากาศยานไทย	214,462	16,195,581	471,505	62,791,104	667,728	106,257,641
การบินกรุงเทพ	5,916	320,384	17,866	1,450,756	28,362	2,405,980
รวม	269,560	21,023,160	581,844	75,909,206	789,410	121,992,465

ที่มา: 1. กรมท่าอากาศยาน บมจ. ท่าอากาศยานไทย และการบินกรุงเทพ

4. จำนวนเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสาร แสดงเป็นจำนวนรวมทั้งจำนวนขาเข้าและขาออก

จากข้อมูลสถิติข้างต้นจะเห็นว่าการให้บริการสนามบินในช่วงหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่ามีการใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยในช่วงปี 2564 มีการระบาระลอกใหม่ของโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนเที่ยวบินปรับลดลงเหลือเพียง 0.26 ล้านเที่ยวบิน และมีจำนวนผู้โดยสารเพียง 21.02 ล้านคน ทั้งนี้ปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารได้เริ่มฟื้นตัวภายหลังจากนโยบายการผ่อนคลานมาตรการจำกัดการเดินทางภายในประเทศ และการเปิดประเทศรับการเดินทางจากต่างประเทศมากขึ้น โดยในปี 2565 จำนวนเที่ยวบิน 0.58 ล้านเที่ยวบิน และมีผู้โดยสารรวมกว่า 75.91 ล้านคน

สำหรับปี 2566 ปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารได้เริ่มฟื้นตัว โดยมีจำนวนเที่ยวบินเพิ่มขึ้น 0.79 ล้านเที่ยวบิน หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.67 ของปี 2565 และมีผู้โดยสารรวมเพิ่มขึ้นกว่า 121.99 ล้านคน คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.71 ของปี 2565 ซึ่งเป็นสัญญาณการฟื้นตัวของการเดินทางทางอากาศอย่างชัดเจน

การเปรียบเทียบข้อมูลสถิติสนามบินสมุยและสนามบินที่ตั้งอยู่ใกล้เคียง

ปี	2564		2565		2566	
	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร
สนามบินภูเก็ต	18,524	1,789,837	57,469	7,814,936	87,304	13,979,184
สนามบินสุราษฎร์ธานี	3,962	448,295	8,337	1,164,581	8,844	1,352,847
สนามบินกระบี่	3,714	405,432	10,527	1,418,052	16,392	2,309,796
สนามบินชุมพร	442	25,789	836	92,007	828	122,803
สนามบินสมุย	5,212	296,208	15,958	1,364,128	25,443	2,273,351
สนามบินนครศรีธรรมราช	9,655	669,815	11,080	1,304,838	9,114	1,195,381

ที่มา: 1. กรมท่าอากาศยาน บมจ. ท่าอากาศยานไทย และการบินกรุงเทพ

2 จำนวนเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสาร แสดงเป็นจำนวนรวมทั้งจำนวนขาเข้าและขาออก

ปี 2564 การแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์ใหม่ยังคงส่งผลกระทบต่อมาตรการจำกัดการเดินทาง ทำให้จำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารของทุกสนามบินในภูมิภาคมีปริมาณที่ลดลงจากปี 2563 ต่อมานโยบายการผ่อนคลายการจำกัดการเดินทางโดยการดำเนินโครงการแซนด์บ็อกซ์ในจังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 และขยายพื้นที่โครงการครอบคลุมไปยังพื้นที่เกาะสมุยและหมู่เกาะข้างเคียง ซึ่งโครงการแซนด์บ็อกซ์ และสมุยพลัส ได้ผลการตอบรับที่ดีจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างประเทศ จนส่งผลให้รัฐบาลดำเนินนโยบายการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางมากขึ้นในระยะเวลาต่อมา ปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารในปี 2565 จึงได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในทุกสนามบินที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะ สนามบินภูเก็ต สนามบินสมุย สนามบินกระบี่ สำหรับสนามบินสมุยปริมาณเที่ยวบินรวมมีจำนวน 15,958 เที่ยวบิน และมีผู้โดยสารมาใช้บริการรวม 1.36 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 55 ของปริมาณเที่ยวบินในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

สำหรับปี 2566 ยังคงมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารอย่างต่อเนื่อง สำหรับสนามบินสมุยมีปริมาณเที่ยวบินรวมมีจำนวน 25,443 เที่ยวบิน และมีผู้โดยสารมาใช้บริการรวม 2.27 ล้านคน คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.44 และร้อยละ 66.65 ของปี 2565

การคาดการณ์การฟื้นตัวของการเดินทางทางอากาศ

สมาคมขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศ (IATA) ได้รายงานว่าการต้องการในการเดินทางทางอากาศทั่วโลกได้ลดลงถึงจุดต่ำสุดแล้วในเดือนมิถุนายน 2563 ที่ร้อยละ 86.5 ซึ่งหลังจากนั้นใน 2567 การขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศจะกลับมามีปริมาณใกล้เคียงกับปริมาณการขนส่งทางอากาศของปี 2562 โดยการเดินทางทางอากาศระยะสั้น หรือการเดินทางภายในประเทศจะกลับมาฟื้นตัวได้เร็วกว่าการเดินทางทางอากาศระยะไกล

การเดินทางภายในประเทศ มีการเติบโตอย่างชัดเจน โดยคาดการณ์ว่าจะสูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ประมาณร้อยละ 10.4 ในขณะที่การเดินทางระหว่างประเทศ ก็มีทิศทางการเติบโตที่สอดคล้องกัน โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก อย่างไรก็ตามหลายประเทศยังประสบปัญหาด้านทางเศรษฐกิจ และภาวะสงคราม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ส่งผลต่อการเติบโตของอุปสงค์การเดินทางในบางภูมิภาค รวมทั้งประเทศไทย

ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน และผู้ลงทุนมีข้อมูลด้านการเงินสำหรับการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อย่างจำกัด

กองทรัสต์เพิ่งเริ่มดำเนินงาน ดังนั้นผลการดำเนินงานในอดีต มีแต่เพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ให้นักลงทุนได้ใช้ประกอบการตัดสินใจ และอาจเป็นการยากต่อผู้ลงทุนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ ดังนั้นรายได้ของกองทรัสต์ จึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการและความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเป็นสำคัญ โดยกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน มีการบินกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และการบินกรุงเทพเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมาก่อน จึงสามารถข้อมูลต่าง ๆ ของ การบินกรุงเทพที่มีการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในฐานะที่การบินกรุงเทพเป็นบริษัทจดทะเบียน หรือเปิดเผยต่อสาธารณชนโดยทั่วไป ประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้

4.1.2. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการทางการเงินตามสมมติฐานของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต (Forward-Looking Statements) และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด

ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานต่าง ๆ หลายประการตามที่ระบุไว้ใน เอกสารแนบ 3 “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566” ในแบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ BAREIT ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้ว แต่ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการยังมีความไม่แน่นอน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การแข่งขัน และเหตุอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทางธุรกิจ ซึ่งเรื่องดังกล่าวส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการทางการเงินตามสมมติฐานของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

เนื่องจากเหตุการณ์และสถานการณ์บางอย่างหรือทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์และสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดไว้ กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าข้อสมมติฐานที่คาดไว้จะเกิดขึ้น โดยปัจจัยดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการบรรลุผลการดำเนินงาน

รวมถึงอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้ และมูลค่าของหน่วยทรัสต์อาจมีราคาตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

จากที่กล่าวมาข้างต้น ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากวิธีการในการคำนวณข้อมูลดังกล่าวและความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.3. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนรวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้ในการบริหารจัดการ หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถที่จะใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ที่เกี่ยวกับบริษัทฯ หรือธุรกิจของบริษัทฯ หรือใช้สิทธิหรือยินยอมให้ใช้สิทธิหรือการเยียวยาใด ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงให้ความยินยอมในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารสัญญาโดยดุลยพินิจของบริษัทฯ เอง (นอกเหนือจากเรื่องที่สงวนไว้ว่าจะต้องได้รับความเห็นชอบหรือความยินยอมจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์) ซึ่งจะผูกพันผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกราย แม้อาจไม่สอดคล้องกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละราย อย่างไรก็ตาม การใช้สิทธิใด ๆ ของบริษัทฯ ดังกล่าวข้างต้นจะเป็นไปตามกฎและระเบียบการปฏิบัติงานของกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่วางแผนไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีส่วนสำคัญในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ ซึ่งการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและ

ประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ตีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ นอกจากนี้ ข้อกำหนดดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับจากการกู้ยืมเงิน และแนวทางหรือมาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ รวมทั้งบริษัทฯ จะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) กับกรุงเทพบริหารสนามบินโดยจะเป็นผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว โดยจะมีระยะเวลาเช่า 1 ปี และ กรุงเทพบริหารสนามบิน ให้ค้ำประกันแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินงานเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี ดังนั้น รายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าและค่าบริการเท่านั้น

หากกรุงเทพบริหารสนามบิน ไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการสนามบินสมุย และกิจการ โดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต (หากมี)) ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เนื่องจากการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับสนามบิน ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ จากการประกอบกิจการ เช่น

- ความเสี่ยงจากการพึ่งตลาดการท่องเที่ยวในประเทศไทย และตลาดการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองและระเบียบกฎหมายต่าง ๆ การก่อการร้าย ภาวะสงคราม การระบาดของโรคติดต่อ และภัยธรรมชาติต่าง ๆ
- ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมการบินและการแข่งขันจากการคมนาคมขนส่งในรูปแบบอื่น
- ความเสี่ยงจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับเครื่องบินเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนเที่ยวบินลดลงกว่าในภาวะปกติ
- ความเสี่ยงในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน อุบัติเหตุ หรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับเครื่องบินและสนามบิน
- ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและสถานะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพบริหารสนามบินกับกองทรัสต์ เป็นต้น

ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการสนามบินสมุยรวมถึงผลประกอบการของกรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งอาจทำให้กรุงเทพบริหารสนามบินไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาได้

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของโครงการสนามบินสมุยในอดีต จะพบว่าผลการดำเนินงานของสนามบินสมุยในช่วงก่อนปี 2563 โครงการสนามบินสมุยสามารถสร้างผลการดำเนินการในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ประเทศไทยและประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก มีการกำหนดข้อจำกัดทางด้านการบินระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการสนามบินสมุยในปี 2563 และ 2564 อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการสนามบินสมุย เพื่อทำการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2565F (1 สิงหาคม – 31 ธันวาคม 2565)	ปี 2566F	ปี 2567F	ปี 2568F
รายได้รวม	328.8 - 374.9	1,149.4 - 1,344.7	1,349.6 - 1,531.6	1,490.5 - 1,723.2
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	277.7 - 316.6	970.4 - 1,135.4	1,139.5 - 1,293.2	1,258.4 - 1,454.9
ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่า ดำเนินงาน	484.4	1,162.5	1,192.5	1,222.5
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ คาดว่าจะไม่เพียงพอในการชำระค่า เช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่า ดำเนินงาน	167.8 – 206.7	27.1 – 192.1	0 – 53.0	-

หมายเหตุ: ประเมินการตามตารางข้างต้นจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตของจำนวนผู้โดยสารขาออกทั้งในและนอกประเทศ จากข้อมูลรายงานสภาวะอุตสาหกรรมการบินของประเทศไทย จัดทำโดยกองเศรษฐกิจการบิน ฝ่ายพัฒนาและส่งเสริมกิจการการบินพลเรือน สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย อัตราส่วนกำไรของสนามบินสมัยในอดีต และข้อมูลจากทางบริษัท ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ประมาณการ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของสนามบินสมัยอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ขึ้นกับสถานการณ์และปัจจัยที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองผลการดำเนินงานของสนามบินตามประมาณการนี้ ซึ่งอาจจะทำให้ผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงของสนามบินสมัยแตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

จากการประมาณการ จะเห็นได้ว่าผู้เช่าดำเนินงาน อาจมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ไม่เพียงพอในการชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ที่ประมาณ 194.9 ถึง 451.8 ล้านบาท

การบินกรุงเทพ ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมัย)) อาจต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงเวลาดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การบินกรุงเทพมีความสามารถในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน เพื่อให้สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมัย) เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแล้ว แต่กรุงเทพบริหารสนามบินในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินงานไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว (รวมถึงกรณีที่กองทรัสต์เรียกให้การบินกรุงเทพเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนบริษัทย่อยของการบิน

กรุงเทพแล้ว แต่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเช่นกัน) กองทรัสต์มีสิทธิในการฟ้องร้องและดำเนินคดีเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้เช่าดำเนินงานต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลจากกระบวนการระงับข้อพิพาท และความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของกรุงเทพบริหารสนามบินว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพบริหารสนามบิน โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากกรุงเทพบริหารสนามบิน หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ไม่มีเงื่อนไขให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิการต่อระยะเวลาการเช่าและได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ซึ่งมีวงเงิน และ/หรือมูลค่ารวมอย่างน้อยเท่ากับจำนวนค่าเช่า 6 เดือน โดยเป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าจำนวน 1 เดือน และจำนำหุ้น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น ๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นประกันให้แก่กองทรัสต์ โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาการเช่าก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของกรุงเทพบริหารสนามบิน หรือกรุงเทพบริหารสนามบินปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและบังคับหลักทรัพย์หลักประกันดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากกรุงเทพบริหารสนามบินได้ นอกจากนี้ การบินกรุงเทพมีข้อตกลงกระทำการในการดูแลให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) รวมทั้งให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน ในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และให้คำรับรองว่าการบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพจะเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนกรุงเทพบริหารสนามบิน (Step-in) ตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)

นอกจากนี้เส้นทางการบินสมุย เป็นเส้นทางการบินหลักที่สำคัญของการบินกรุงเทพ ซึ่งจะให้ความมั่นใจกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ว่า โครงการสนามบินสมุยมีความสำคัญต่อการประกอบธุรกิจสนามบินของการบินกรุงเทพอย่างมีนัยสำคัญ และการบินกรุงเทพจะให้ความสำคัญในการต่อสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เพื่อให้สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว จึงน่าจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจและแนวโน้มผลประโยชน์ของกรุงเทพบริหารสนามบินตลอดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

4.2.2. ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพบริหารสนามบิน

ในกรณีที่กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องแจ้งเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องและฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินงานสนามบินในประเทศไทยมีน้อยราย และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะและมีคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของ กพท. กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่ารายเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้ในอัตราเท่ากับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามลำดับ

อย่างไรก็ดี โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินที่ได้รับการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ประกอบกับมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความโดดเด่น จึงเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และมีความพร้อมในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถหาผู้ที่สนใจจะเข้ามาดำเนินกิจการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ดีขึ้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ

4.2.3. ความเสี่ยงจากการที่การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพบริหารสนามบินไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบรับรอง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง

การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพบริหารสนามบิน จะต้องได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ และการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กพท. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น การบินกรุงเทพในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เช่าลงทุน เป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งสนามบินตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบิน (ซึ่งในปัจจุบันใบอนุญาตดังกล่าวไม่มีกำหนดอายุ)

ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการบินกรุงเทพ หรือ กรุงเทพบริหารสนามบิน จะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาต และ/หรือใบรับรองต่าง ๆ หรือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรองดังกล่าวได้ กพท. อาจพิจารณาสั่งพักใช้ใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง หรือ สั่งเพิกถอนใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง หรือ สั่งปิดสนามบินเป็นการชั่วคราวได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การประกอบธุรกิจสนามบินของการบินกรุงเทพ ตั้งแต่เปิดดำเนินงานมาจนถึงปัจจุบัน ไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตดังกล่าว หรือสั่งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว หรือสั่งปิดสนามบินเป็นการชั่วคราว ประกอบกับความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของการบินกรุงเทพ ในการบริหารจัดการสนามบินที่มีมา

เป็นเวลานาน น่าจะเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ว่า การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบินจะมีความสามารถที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตและ/หรือใบรับรองที่ใช้สำหรับการประกอบกิจการสนามบิน ซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตและ/หรือใบรับรองจาก กพท.

นอกจากนี้เพื่อเป็นการช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ จึงได้กำหนดเงื่อนไขให้การบินกรุงเทพ หรือ กรุงเทพบริหารสนามบิน ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำผิดข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

4.3.1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิ

การเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมทั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้มีการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้ใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในการประกอบกิจการโดยตรง โดยได้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงานเพื่อประกอบกิจการ จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่าการใช้งานปกติ หรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนหรือทดแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ได้กำหนดให้การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบิน มีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และทดแทนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า โดยเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน จึงได้กำหนดให้การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบินในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และทดแทนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้กองทรัสต์ได้กำหนดให้กรุงเทพบริหารสนามบิน นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี และแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการติดตามและตรวจสอบการดำเนินการ ตามรอบระยะเวลาที่สมควร

4.3.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลัก เพื่อนำมาใช้จัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีมูลค่า

คงเหลือเป็นศูนย์ เมื่อหมดอายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.3. การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการสนามบินไม่มีข้อบกพร่อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกก่อนการเข้าลงทุน โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และรายงานการสำรวจและตรวจสอบสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม โดยรายงานการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และรายงานการสำรวจและตรวจสอบสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ที่ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องและไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในสนามบินอาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ และเนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีภาระเม็ดเงิน ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งการบินกรุงเทพได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิด

สัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อาจมิได้เป็นหรือบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ หรืออาจไม่สะท้อนตามมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานะทางการตลาด ความสามารถในการแข่งขัน สภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาไม่ใช่เอกสารที่แสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อดีทางธุรกิจแนวโน้มการเติบโตของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตเมื่อมีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้นการประเมินราคาที่ระบุในรายงานดังกล่าวไม่ได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงมูลค่าหรือราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น การประมาณการตั้งอยู่บนสมมติฐานที่จัดเตรียมโดยผู้ประเมินค่าอิสระจากข้อมูลที่ได้รับจากการบินกรุงเทพ นอกจากนั้น รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนประมาณการและสมมติฐานหลายประการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจสนามบินของกรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งรวมถึงฐานะการเงินในปัจจุบันและในอนาคต กลยุทธ์ทางธุรกิจ และสภาพแวดล้อมที่กรุงเทพบริหารสนามบิน จะต้องดำเนินงานในอนาคต สมมติฐานเหล่านี้สะท้อนถึงความคาดหวังและความเห็นเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต รวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งคาดหมายได้อยู่แล้วหรือไม่สามารถคาดหมายได้ก็ตาม โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยการคาดการณ์และประมาณการในอนาคต และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) โดยลักษณะของข้อมูลดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เหตุการณ์ในอนาคตที่อ้างอิงข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ดังกล่าวจะมีความไม่แน่นอน ตลอดจนถึงปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลลัพธ์หรือผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการประมาณการผลลัพธ์หรือผลการดำเนินงานที่แสดงโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking statements) ดังนั้น ผู้ประเมินค่าอิสระจึงไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันในเรื่องดังกล่าว

กองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระโดยผู้ประเมินค่าอิสระจะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือผู้ประเมินค่าอิสระรายอื่น ๆ จะประเมินได้ในราคาเดียวกัน ดังนั้นประมาณการมูลค่าที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ อาจไม่เป็นข้อบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.5. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกรุงเทพบริหารสนามบิน และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้าง และ/หรือเกิดความล่าช้า รวมถึงอาจมีข้อจำกัดการรับประกันภัยตามมาตรฐานการประกันภัย (Standard Exclusion) ทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้ก่อสร้างทรัสต์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ หรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.6. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพบริหารสนามบิน) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า

กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพบริหารสนามบิน ภายใต้สัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิขอเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากรได้ภายหลังจากวันที่ให้บริการ หากกองทรัสต์มีภาษีขายน้อยกว่าภาษีซื้อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรเต็มจำนวน ตลอดจนอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับคืนเงินดังกล่าวล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

นอกจากนั้น ในกรณีกองทรัสต์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของกรมสรรพากร กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการตามสมควร ซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรมสรรพากรหรือต่อศาล เพื่อเรียกร้องขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มตามจำนวน

4.3.7. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ และการเดินทางในประเทศและต่างประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า
- (4) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (5) การเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ นโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของในประเทศและต่างประเทศ
- (6) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (7) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากร ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (8) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (10) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (11) การเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์และอุปทานของประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- (12) การกระทำของผู้เช่าดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (13) การที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดำเนินงานภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าดำเนินงานล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (16) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (17) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (18) ความผันผวนของตลาดเงินและตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(19) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม หรือตราสารอาจเปลี่ยนไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มเติมซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

(20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ และ

(21) เหตุสุทธวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศไทย

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการสนามบินอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้ง องค์การที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กรอาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการสนามบิน อาจส่งผลให้กองทรัสต์ ผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แม้ว่ากองทรัสต์และการบินกรุงเทพจะได้ตกลงร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ใช้บังคับ (Change in Law) แล้วก็ตาม หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าว น้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือ

หน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในอนาคต

4.4.3. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการสนามบิน และกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โควิด-19 โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพบริหารสนามบิน หรือ กรุงเทพบริหารสนามบินซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของกรุงเทพบริหารสนามบิน ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ผู้ใช้บริการสนามบินลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อนความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพบริหารสนามบินแก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.4.5. ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย โดยความไม่สงบทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองและระเบียบกฎหมายต่าง ๆ ของประเทศไทยที่ผ่านมาส่งผลถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในภาพลักษณ์เชิงลบ

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.6. ความเสี่ยงจากการสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ โดยความไม่สงบทางการเมืองที่เกิดภาวะสงคราม การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองระหว่างประเทศนั้น ส่งผลถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจระหว่างประเทศ และปัญหาด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ หรืออาจมีเหตุการณ์ทำให้ต้องปิดสนามบินสมุย หรือทำให้การดำเนินงานของสนามบินสมุยต้องหยุดชะงัก

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่เหตุการณ์ความไม่สงบระหว่างประเทศหรือสงคราม ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์จดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาด

หลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประโยชน์ประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงธุรกิจสนามบิน ธุรกิจสายการบินและการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- ความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง และสภาวะตลาดเงินและตลาดทุนโดยรวม
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการสนามบิน
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการสนามบินในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความ การฟ้องร้อง กระบวนการทางศาล และการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาดเงินและตลาดทุนซึ่งรวมถึงความอ่อนไหวของตลาดทุน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันท่วงที และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2. การขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของการbinกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

การbinกรุงเทพตกลงถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ การbinกรุงเทพตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน บินหน่วยทรัสต์ที่ตนถือดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้นในกรณีนี้ การbinกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย ทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหวังในตลาดว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนี้ เหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้

4.5.3. กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการสนามบิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดยการbinกรุงเทพ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดเชยเงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.4. กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5. กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

4.5.7. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่าย

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 5 ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

ข้อ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี