



JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ
กิจการโครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

17 สิงหาคม 2569

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	8
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses	15
1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	15
1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ	17
1.1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์	18
1.1.3 ข้อมูลสินทรัพย์	18
1.1.4 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ	21
1.2 ความสมเหตุสมผลของรายการ	29
1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	29
1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	29
1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเช่าทำรายการ	35
1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเช่าทำรายการ	35
1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเช่าทำรายการ	46
ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	50
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชีวี	55
เอกสารแนบ 2 ข้อมูลบริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด	72
เอกสารแนบ 3 ภาวะอุตสาหกรรม	77

คำย่อ

LUXF หรือ กองทุนรวม

EASTSPRING หรือ บริษัทจัดการกองทุน

KBANK หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์

SLH หรือ ผู้เช่า

Nexus

รายการ

สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses ฉบับ

ปัจจุบัน หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน

ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses

ฉบับใหม่ หรือ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่

ของประมวล

เงินคงเหลือ หรือ Residual Amount

โครงการ Six Senses

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA

ตลาดหลักทรัพย์ฯ

สำนักงาน ก.ล.ต.

ชื่อเต็ม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคซัวร์ โฮสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด

การให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบ
กิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six
Senses ฉบับปัจจุบัน ที่ยังมีผลบังคับใช้และจะสิ้นสุดระยะเวลาการ
เช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six
Senses ฉบับใหม่

ของเสนอราคาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses

เงินคงเหลือซึ่งมีรายละเอียดปรากฏดังสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ใน
การประกอบกิจการโครงการ Six Senses

โครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่า
ทราย-บ้านท่าเสา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
บริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

17 สิงหาคม 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการ
โครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“EASTSPRING” หรือ “บริษัทจัดการกองทุน”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 13/2569 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติที่ประชุมสำคัญเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อยของ LUXF (“รายการ”) ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ตามที่ LUXF ได้นำทรัพย์สินซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการ โครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย (“โครงการ Six Senses”) ออกให้เช่าแก่บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH” หรือ “ผู้เช่า”) ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 (“สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบัน” หรือ “สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน”) นั้น

ในการนี้ เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“Nexus”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่ตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ปัจจุบันใช้ประกอบกิจการโครงการ Six Senses โดยบริษัทจัดการได้จัดให้มีการประกวดราคาเป็นการทั่วไป เปิดโอกาสให้ผู้สนใจทุกรายยื่นเอกสารเสนอราคา เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อให้ได้รับข้อเสนอที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ทั้งนี้ กำหนดปิดรับซองเสนอราคาโครงการ Six Senses (“ซองประมูล”) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เวลา 15.00 น. โดยเมื่อครบกำหนดดังกล่าว ปรากฏว่ามีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ SLH ทั้งนี้ รายละเอียดลำดับความเป็นมาในการสรรหาผู้เช่า เป็นดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
9 มกราคม 2569	บริษัทจัดการกองทุนแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ดำเนินการแต่งตั้ง Nexus เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่า
9 มกราคม – 26 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอราคาในการเช่าทรัพย์สิน โครงการ Six Senses

วันที่	เหตุการณ์
14 มกราคม – 24 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินโครงการ Six Senses และรับข้อสอบถาม
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.00น.)	กำหนดปิดรับของประมูล
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.30น.)	บริษัทจัดการกองทุนเปิดของประมุลร่วมกับบริษัท ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ และ Nexus ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่า ที่ธนาคารกลีกรไทย อาคารราชนาถบุรณะ
22 กรกฎาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/2569 พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยื่นของประมูล และมีความเห็นว่าข้อเสนอค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงมีการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าแก่ SLH ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569

ทั้งนี้ ตามที่ SLH ได้ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์การเป็นผู้เช่า และได้ยื่นข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses โดยสาระสำคัญของข้อเสนอดังกล่าว เป็นดังนี้

สำหรับระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) ซึ่งเงื่อนไขอัตราค่าเช่าที่ SLH ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม (เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า) ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ("ค่าเช่าคงที่") 102.84 ล้านบาทในปีที่ 1 จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
- (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าโดยชำระเป็นรายไตรมาส ยกเว้นไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทิน ค่าเช่าแปรผันจะต้องชำระภายในสิ้นเดือนพฤษภาคมของปีถัดไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของเงื่อนไขอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เสนอโดย SLH แสดงในส่วนที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ นอกจากนี้ แม้ว่า รายการการเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ SLH ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสามารถอนุมัติโดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้คำนึงถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีและเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลครบถ้วน จึงเห็นควรให้เสนอรายการดังกล่าวให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติต่อไป โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการดังกล่าว กองทุนรวม และ SLH จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญส่วนใหญ่สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม โดยอาจมีเงื่อนไขบางประการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ โดยกองทุนรวมคาดว่าจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569

นอกจากนี้ ปัจจุบันสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการมีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน และมีความชำรุดทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน ภายหลังจากการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ LUXF จึงมีแผนปรับปรุงโครงการ Six Senses ในด้านต่าง ๆ เช่น การปรับปรุงสเปาและห้องพัก โดยคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 150.00 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี

ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของ EASTSPRING ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก LUXF EASTSPRING และ SLH ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลในการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก EASTSPRING และ SLH รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสภาวะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ เปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ได้แก่

- มติที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของ EASTSPRING ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- สารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทุนรวม
- ข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องของ EASTSPRING และ SLH
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF
- แบบแสดงรายการข้อมูล และแบบ 56-1 ประจำปี 2568 ของกองทุนรวมหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทโรงแรม
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุนของ LUXF
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทโรงแรม
- งบการเงินของ LUXF สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 - 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของ LUXF และงบการเงินของ LUXF สำหรับงวด 9 เดือนแรกปี 2568 - 2569 ที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของ LUXF

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

- งบการเงินของ SLH สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของ SLH
- สัญญาและ/หรือสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก EASTSPRING และ SLH
- ข้อมูลตามที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไปของโรงแรมและรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses และ IHG Hotels and Resorts

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก EASTSPRING และ SLH รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ EASTSPRING และ SLH มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ LUXF EASTSPRING และ SLH
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ LUXF EASTSPRING และ SLH ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก EASTSPRING และ SLH รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ EASTSPRING SLH และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้

ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ LUXF และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเอื้ออำนวยข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรจะต้องศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses โดยรายละเอียด ดังแสดงในหน้าถัดไป

บทสรุปผู้บริหาร

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“EASTSPRING” หรือ “บริษัทจัดการกองทุน”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วารี (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 13/2569 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติที่ประชุมสำคัญเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อยของ LUXF (“รายการ”) เนื่องจาก สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย (“โครงการ Six Senses”) ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses โดยสัญญาเช่าดังกล่าว (“สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบัน” หรือ “สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน”) ที่ทำกับบริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH” หรือ “ผู้เช่า”) จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ในการนี้ เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัท เน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“Nexus”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่ตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินที่ปัจจุบันใช้ประกอบกิจการโครงการ Six Senses โดยบริษัทจัดการได้จัดให้มีการประกวดราคาเป็นการทั่วไป เปิดโอกาสให้ผู้สนใจทุกรายยื่นเอกสารเสนอราคา เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคา และเพื่อให้ได้รับข้อเสนอกที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ LUXF ทั้งนี้ กำหนดปิดรับซองเสนอราคาโครงการ Six Senses (“ซองประมูล”) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เวลา 15.00 น. โดยเมื่อครบกำหนดดังกล่าว ปรากฏว่ามีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ SLH ทั้งนี้ รายละเอียดลำดับความเป็นมาในการสรรหาผู้เช่า เป็นดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
9 มกราคม 2569	บริษัทจัดการกองทุนแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ดำเนินการแต่งตั้ง Nexus เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่า
9 มกราคม – 26 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอราคาในการเช่าทรัพย์สิน โครงการ Six Senses
14 มกราคม – 24 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินโครงการ Six Senses และรับข้อสอบถาม
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.00น.)	กำหนดปิดรับซองประมูล
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.30น.)	บริษัทจัดการกองทุนเปิดซองประมูลร่วมกับบริษัท ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ และ Nexus ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่า ที่ธนาคารกลีกรไทย อาคารราชบุรีบูรณะ
22 กรกฎาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/2569 พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยื่นซองประมูล และมีความเห็นว่าข้อเสนอค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่

วันที่	เหตุการณ์
	เกี่ยวข้องกับ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงมีการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าแก่ SLH ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569

ทั้งนี้ SLH ได้ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์การเป็นผู้เช่า และได้ยื่นข้อเสนอการเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses โดยสาระสำคัญ เป็นดังนี้

สำหรับระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) ซึ่งเงื่อนไขอัตราค่าเช่าที่ SLH ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม (เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า) ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ ("ค่าเช่าคงที่") 102.84 ล้านบาทในปีที่ 1 จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
- (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ตลอดระยะเวลาการเช่า รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าโดยชำระเป็นรายไตรมาส ยกเว้นไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทิน ค่าเช่าแปรผันจะต้องชำระภายในสิ้นเดือนพฤษภาคมของปีถัดไป

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของเงื่อนไขอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ ที่เสนอโดย SLH แสดงในส่วนที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ภายหลังการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ ("ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses ฉบับใหม่" หรือ "ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่") โครงสร้างการให้เช่าทรัพย์สิน และการบริหารโครงการ Six Senses เป็นดังนี้



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

นอกจากนี้ แม้ว่า รายการการเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่ SLH ไม่เข้าข่ายเป็นการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสามารถอนุมัติโดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี คณะกรรมการลงทุนของ กองทุนรวมได้นำถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีและเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลครบถ้วน จึงเห็นควรให้เสนอรายการดังกล่าว ให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติต่อไป โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาการเช่าทำรายการในครั้งนี้ และที่ประชุมมีมติอนุมัติ ให้เช่าทำรายการดังกล่าว กองทุนรวม และ SLH จะเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญส่วนใหญ่ สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม โดยอาจมีเงื่อนไขบางประการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์และ สภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี การเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการโดย คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ โดยกองทุนรวมคาดว่าจะเช่าทำ สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569

นอกจากนี้ ปัจจุบันสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการมีการใช้งานมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน และมีความชำรุดทรุดโทรมตามอายุการใช้ งาน ภายหลังจากการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ LUXF จึงมีแผนปรับปรุงโครงการ Six Senses ในด้านต่าง ๆ เช่น การ ปรับปรุงสถาปัตยกรรมและห้องพัก โดยคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 150.00 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเช่าทำรายการ

ตามที่ EASTSPRING ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเช่าทำรายการ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเช่าทำ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ กับ SLH **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เงื่อนไขการกำหนดอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับ ใหม่ ที่ LUXF จะเช่าทำกับ SLH สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยยังคงกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน รวมถึงกำหนดอัตราค่าเช่าแปรผันไว้ในอัตราส่วนเท่ากับ ร้อยละ 80.00 – 100.00 ของเงินคงเหลือ (Residual Amount) หลังหักค่าเช่าคงที่ ดังนั้น การคำนวณค่าเช่าตาม เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กองทุนรวมจะไม่เสียประโยชน์เมื่อเปรียบเทียบกับกำหนดค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 30 มิถุนายน 2570
2. เมื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กับอัตราค่าเช่าโครงการโรงแรมที่ตั้ง อยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยอยู่ภายใต้กองทรัสต์ หรือ กองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และมีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วง เพื่อบริหารงานทรัพย์สินซึ่งคล้ายคลึงกันกับ LUXF และโครงการ Six Senses (“โครงการเทียบเคียง”) พบว่า เงื่อนไข ค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่นี้ สามารถเทียบเคียงกันได้ดีกับเงื่อนไขของโครงการเทียบเคียงอื่นๆ โดย สรุปได้ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ของโครงการ Six Senses มีสัดส่วนต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุนของโครงการ Six Senses เท่ากับร้อยละ 5.01 – 5.41 ซึ่งอยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 – 10.89
 - อัตราเติบโตค่าเช่าคงที่ เท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราการเติบโตค่าเช่าคงที่ ของโครงการเทียบเคียง ซึ่งระบุอัตราการเติบโตไว้ตั้งแต่ ไม่มีอัตราการเติบโต จนถึง ร้อยละ 7.10 ต่อปี
 - ค่าเช่าแปรผัน มีอัตราเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของเงินคงเหลือ (Residual Amount) หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผันซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 30.00 - 90.00 โดยเมื่อพิจารณาในช่วงปี 2567 – 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ที่เกิดขึ้นจริงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.50 – 83.40 ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผัน
3. SLH เป็นผู้บริหารโครงการในปัจจุบันและมีความคุ้นเคยกับการดำเนินงานของโครงการเป็นอย่างดี จะทำให้การบริหารโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งโครงการยังคงดำเนินงานภายใต้เครื่องหมายการค้า Six Senses อันเป็นแบรนด์ของโครงการมาตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งช่วยรักษาภาพลักษณ์ มาตรฐานการให้บริการ และความสามารถในการแข่งขันของโครงการ
4. เนื่องจาก LUXF และ SLH มีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการทำสัญญาเช่ากับผู้อื่น ซึ่งไม่เคยดำเนินการร่วมกัน
5. บริษัทจัดการกองทุนได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ผ่านการประกวดราคา โดยกำหนดวันลงทะเบียนยื่นซองประมูลระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2569 – 26 มกราคม 2569 โดยปรากฏว่ามีผู้ยื่นซองประมูล คือ SLH เพียงรายเดียว โดยที่ประชุมของบริษัทจัดการกองทุนครั้งที่ 13/2569 ได้พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจาก SLH และมีความเห็นว่าข้อเสนอของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายลงทุน ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการจะช่วยให้ LUXF สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการโครงการ Six Senses ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อเนื่องไปในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. เกิดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าและการบริหารโครงการจาก SLH เพียงรายเดียว ดังนั้น หาก SLH มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือหาก SLH ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่อาจจัดการโครงการโรงแรมได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อ LUXF
2. อาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญา หรือใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทัน อาจทำให้รายได้ค่าเช่าขาดช่วง กระทั่งต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน อย่างไรก็ตาม ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 เดือน ซึ่งช่วยให้ LUXF มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ประกอบกับกองทุนรวม มีแผนปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อรักษามาตรฐานและความน่าสนใจของโครงการต่อผู้ประกอบการโรงแรมรายอื่นในกรณีที่จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3. อาจมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของโครงการ Six Senses ไม่เป็นไปตามที่คาด ซึ่งอาจทำให้รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับลดลง อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าคงที่ที่ไม่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการ LUXF จึงมีฐานรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนในภาวะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ SLH เป็นผู้เช่าและผู้บริหารโครงการรายเดิมที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ Six Senses Yao Noi มาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555 หรือประมาณ 14 ปี จึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน ระบบการดำเนินงาน กลุ่มลูกค้า และสภาวะการแข่งขันของโครงการ ประกอบกับ SLH เป็นบริษัทในกลุ่ม InterContinental Hotels Group ("IHG") ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมระดับสากล โดยตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีของ IHG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 IHG มีแบรนด์โรงแรมในเครือ 20 แบรินด์ (เพิ่มเป็น 21 แบรินด์ ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2569) มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 6,963 แห่ง รวม 1,026,177 ห้อง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก จึงทำให้โครงการ Six Senses อาจได้รับประโยชน์จากเครือข่ายการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายระดับโลกของ IHG ตลอดจนมาตรฐานการบริหารจัดการและระบบปฏิบัติการของกลุ่ม IHG อันเป็นปัจจัยสนับสนุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับสากล
4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ LUXF อาจต้องดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่อีกครั้งหนึ่ง เช่น ผ่านกระบวนการจัดประกวดราคา ซึ่งกองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาและตัวแทนในการสรรหาผู้เช่า นอกจากนี้ อาจมีความไม่แน่นอนที่ LUXF จะได้รับข้อเสนอการเช่าจากบุคคลอื่นที่นอกเหนือจาก SLH รวมทั้งมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะเสนออัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ ที่ดีกว่า SLH

ในการนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาเงื่อนไขที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ และเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 1.5 ของเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ โดยเงื่อนไขสำคัญส่วนใหญ่ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีความสอดคล้องกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมและผู้เช่ามีการเจรจาเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขบางประการเพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน และ/หรือ ยังคงเป็นเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องโดยสามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญได้ดังนี้

- **อัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่มีโครงสร้างและหลักการสอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยค่าเช่าคงที่ที่ปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี ต่อเนื่องจากฐานค่าเช่าปีสุดท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และค่าเช่าแปรผันอ้างอิงเงินคงเหลือ (Residual Amount) เทียบกับจำนวนเงินตั้งต้น (Split Start Amount) ตามหลักการเดิม ทำให้ LUXF ได้รับรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนจากค่าเช่าคงที่และมีส่วนร่วมในผลการดำเนินงานของโครงการจากค่าเช่าแปรผัน
- **การชำระค่าเช่า** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทินได้ภายในสิ้นเดือนพฤษภาคม จากเดิมที่ต้องชำระภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นสุดไตรมาส เพื่อให้สอดคล้องกับกระบวนการจัดทำและตรวจสอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งจำเป็นต้องการคำนวณค่าเช่าแปรผันให้ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทจัดการ เงื่อนไขดังกล่าวไม่กระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- **การต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยต่ออายุได้รวม 4 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) ภายใต้ข้อกำหนดเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุหากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยที่กำหนด
- **การวางหลักประกัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้มูลค่ารวมคงเดิมที่ร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป โดยปรับรูปแบบเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เท่ากับร้อยละ 50.00 และหน่วยลงทุนกองทุนเปิดอีเอสทีสปริง ธนรัฐ (“กองทุนรวม ES-TM”) เท่ากับร้อยละ 50.00 จากเดิมที่ผู้เช่าต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเต็มจำนวน ณ ต้นปี โดยในระหว่างปี ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนหลักประกันเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยได้บางส่วน โดยยังต้องคงหลักประกันที่เป็นเงินสดไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน
- **การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นไม่น้อยกว่า 30 เดือนสำหรับทั้งสองฝ่าย (จากเดิม 12 เดือนสำหรับกองทุนรวม และ 18 เดือนสำหรับผู้เช่า) กรณีผู้เช่าใช้สิทธิ LUXF จะมีเวลาสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยาวขึ้นโดยยังได้รับค่าเช่าตลอดช่วงเวลาดังกล่าว แต่กรณี LUXF ใช้สิทธิ อาจมีความยืดหยุ่นลดลง ทั้งนี้ LUXF ไม่มีภาระค่าชดเชยกรณีใช้สิทธิบอกเลิก เว้นแต่กรณีที่ LUXF ขายทรัพย์สินให้กับบุคคลที่สามและผู้เช่าหรือบริษัทในเครือไม่ได้บริหารทรัพย์สินต่อ ซึ่งจำกัดที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับกองทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุให้ LUXF ต้องชำระค่าชดเชยแก่ผู้เช่าที่ไม่เกิน 90.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 1 - 10 ของการเช่า และไม่เกิน 60.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 11 - 15 ของการเช่า รวมถึงระบุให้ LUXF ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท ในกรณีที่ LUXF ขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม และบริษัทในเครือของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งและตกลงที่จะเป็นผู้จัดการทรัพย์สินต่อไป
- **การห้ามแข่งขัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา 3 ปีแรกของการเช่าเช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ครอบคลุมจังหวัดกระบี่และพื้นที่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ และอำเภอพังงา (รวมเกาะพีพี) โดยไม่รวมบริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ตดังเช่นสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้เช่า พบว่า ปัจจุบัน กลุ่ม IHG อยู่ระหว่างศึกษาการพัฒนาโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต โดยในกรณีที่ในอนาคตมีการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ Six Senses ในจังหวัดภูเก็ต จะมีรูปแบบโรงแรม และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจาก Six Senses Yao Noi ซึ่งจะเป็นการสร้างประโยชน์ที่ส่งเสริมกัน (Synergy) เช่น การสร้างประสบการณ์ของลูกค้าภายใต้แบรนด์ Six Senses ตั้งแต่เดินทางมาถึงจังหวัดภูเก็ต ก่อนเดินทางไปยังเกาะยาวน้อย เป็นต้น มากกว่าการแข่งขันกันเอง เนื่องจากพื้นที่จังหวัดภูเก็ต และเกาะยาวน้อยนั้น ต่างมีศักยภาพที่แตกต่างกัน ทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยว ทำเลที่ตั้ง และจุดขาย
- **เหตุสุดวิสัย** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดนิยามและเงื่อนไขหลักเทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยเงื่อนไขเพิ่มเติม ได้แก่ ให้สิทธิผู้เช่าในการได้รับการระงับการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันทั้งหมดหรือตามสัดส่วนในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุ โดยชำระค่าเช่าคงที่เฉพาะกรณีได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย จากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุว่า ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าต่อไป นอกจากนี้ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ยังระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า หากไม่มีการบอกเลิกสัญญา ระยะเวลาสัญญาจะขยายตามช่วงเวลา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะหารือร่วมกันด้วยความสุจริตใจเพื่อหามาตรการบรรเทาผลกระทบก่อนการบอกเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่เข้าเงื่อนไขดังกล่าว

จากข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญส่วนใหญ่ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ สอดคล้องกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน แม้ว่าเงื่อนไขบางประการ กองทุนรวมและผู้เช่าจะมีการเจรจาปรับปรุง เพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน และ/หรือ ยังคงเป็นเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง โดย LUXF จะยังได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการ Six Senses ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเป็นผลจากการเจรจาต่อรองร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และมีได้ทำให้ LUXF และผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงมีความเห็นว่า **เงื่อนไขของการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากจะทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้** ทั้งนี้ รายละเอียดการเปรียบเทียบเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่และสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ แสดงในหัวข้อ 1.3.2 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ LUXF คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH มีประโยชน์ต่อ LUXF และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนควร **อนุมัติ** การเข้าทำรายการในครั้งนี้

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses

1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“EASTSPRING” หรือ “บริษัทจัดการกองทุน”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์ (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) ครั้งที่ 13/2569 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติที่ประชุมสำคัญเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อยของ LUXF (“รายการ”) เนื่องด้วย สัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย (“โครงการ Six Senses”) ซึ่งทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses โดยสัญญาเช่าดังกล่าว (“สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบัน” หรือ “สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน”) ที่ทำกับบริษัท ชัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH” หรือ “ผู้เช่า”) จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ในการนี้ เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 บริษัทจัดการกองทุนได้ประกาศสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ Six Senses เป็นการทั่วไปเพื่อให้ผู้สนใจเช่าทุกรายยื่นเอกสารเสนอราคา และเพื่อความโปร่งใสในการแข่งขันด้านราคาและเพื่อให้ได้รับข้อเสนอที่เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนของ LUXF ดังนั้น บริษัทจัดการกองทุนจึงได้แต่งตั้งบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด (“Nexus”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ในครั้งนี้ และได้ปิดรับซองเสนอราคาโครงการ Six Senses (“ซองประมูล”) ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 เวลา 15.00 น. นั้น มีผู้ลงทะเบียนและยื่นซองประมูลรายเดียวคือ SLH โดยรายละเอียดลำดับความเป็นมาในการสรรหาผู้เช่าเป็นดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
9 มกราคม 2569	บริษัทจัดการกองทุนแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยได้ดำเนินการแต่งตั้ง Nexus เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่า
9 มกราคม – 26 มกราคม 2569	กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอราคาในการเช่าทรัพย์สิน โครงการ Six Senses
14 มกราคม – 24 กุมภาพันธ์ 2569	กำหนดระยะเวลาตรวจสอบเอกสารทรัพย์สินโครงการ Six Senses และรับข้อสอบถาม
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.00น)	กำหนดปิดรับซองประมูล
27 กุมภาพันธ์ 2569 (เวลา 15.30น)	บริษัทจัดการกองทุนเปิดซองประมูลร่วมกับบริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ และ Nexus ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่า ที่ธนาคารกสิกรไทย อาคารราชบุรีบูรณะ

วันที่	เหตุการณ์
22 กรกฎาคม 2569	ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 13/2569 พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องจากผู้ยื่นซองประมูล และมีความเห็นว่าข้อเสนอค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน จึงมีการเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่าแก่ SLH ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569

ในการนี้ ที่ประชุมของคณะกรรมการลงทุนของ LUXF จากผู้สนใจเช่า ประกอบกับเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่า ข้อเสนอการเช่าของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนมากที่สุด จึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุน LUXF อนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนใน โครงการ Six Senses กับ SLH (“สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses”) ในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 18 กันยายน 2569 เวลา 10.30 น. โดยมีสาระสำคัญของเงื่อนไขสัญญาเช่าที่เสนอโดย SLH เป็นดังนี้

สำหรับระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดย คู่สัญญาตกลงให้มีการต่ออายุสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) เป็นดังนี้

สำหรับค่าเช่าที่ SLH ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม (เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า) ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่

- (1) ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ (“ค่าเช่าคงที่”) 102.84 ล้านบาทในปีที่ 1 จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
- (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ในอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หลังหักค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยชำระเป็นรายไตรมาส

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของเงื่อนไขอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เสนอโดย SLH แสดงในส่วนที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้

อนึ่ง ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ (“ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่” หรือ “ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่”) โครงสร้างการให้เช่า และการบริหารโครงการ Six Senses เป็นดังนี้



ทั้งนี้ ภายหลังจากการที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาการเช่าทำรายการในครั้งนี้ และที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เช่าทำรายการดังกล่าว กองทุนรวม และ SLH จะเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ซึ่งมีเงื่อนไขที่สำคัญส่วนใหญ่สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับเดิม โดยอาจมีเงื่อนไขบางประการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสถานการณ์และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน อย่างไรก็ดี การเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ดังกล่าวของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดที่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ โดยกองทุนรวมคาดว่าจะเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2569

นอกจากนี้ ปัจจุบันสิ่งปลูกสร้างภายในโครงการมีการใช้งานมาเป็นระยะเวลานาน และมีความชำรุดทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน ภายหลังจากการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ LUXF จึงมีแผนปรับปรุงโครงการ Six Senses ในด้านต่าง ๆ เช่น การปรับปรุงสเปาและห้องพัก โดยคาดว่าจะใช้เงินลงทุนรวมประมาณ 150.00 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี

สำหรับกรณีที่ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF มีมติไม่อนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH นั้น EASTSPRING จะดำเนินการให้มีการประกวดราคาเป็นการทั่วไปเพื่อสรรหาผู้เช่ารายอื่นอีกครั้ง เพื่อให้ LUXF สามารถหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ได้ก่อนการสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบัน

1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

สำหรับการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH ไม่เข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมสหหาวิมทรัพย์ และสามารถอนุมัติโดยคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ดี คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมได้คำนึงถึงแนวทางปฏิบัติที่ดีและเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับข้อมูลครบถ้วน จึงเห็นควรให้เสนอรายการดังกล่าวให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ครั้งที่ 1/2569 พิจารณาอนุมัติต่อไป โดยรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1.1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีร์ ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ("SLH" หรือ "ผู้เช่า") ซึ่งจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ซึ่ง SLH เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มโรงแรม InterContinental Hotels Group ("IHG") ทั้งนี้ SLH มีหุ้นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วีร์ ("LUXF" หรือ "กองทุนรวม") บริษัทจัดการกองทุน (บลจ. อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด) หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)) แต่อย่างใด

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมของ SLH แสดงในส่วนเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

1.1.3 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลโครงการ Six Senses ที่ LUXF เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจะให้เช่าแก่ SLH รายละเอียดเป็นดังต่อไปนี้

ชื่อทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
รายละเอียดทรัพย์สิน	ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ - ที่ดิน เป็นสถานที่ตั้งของโครงการโรงแรม ชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอกะยง จังหวัดพังงา มีพื้นที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา - อาคาร สิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ซึ่งได้ปลูกสร้างบนที่ดิน ซึ่งเป็นสถานที่ตั้งโครงการโรงแรม ชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย รวมถึงระบบต่าง ๆ และสิ่งติดตั้งโครงสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และส่วนควบของอาคาร ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอกะยง จังหวัดพังงา มีรายละเอียดดังนี้ - วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 161 ตารางเมตร ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร - อาคารบ้านพักคนงานจำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร - อาคารสันทนาการและอาคารบริหารส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องชาวน้ำ ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์ และเพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร - เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พัก และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่าง ๆ สำหรับใช้ในส่วนกลางของโครงการ ชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 3120 และ น.ส.3ก 1133 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ 79-3-66.2 ไร่ หรือ 31,966.2 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วีร์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอกะยง จังหวัดพังงา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

โครงการ Six Senses เปิดดำเนินการเมื่อปี 2550 มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 127,864.8 ตารางเมตร แบ่งเป็นวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร อาคารพักคนงาน จำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารสนับสนุนและอาคารบริหารส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดอ่านหนังสือ ภาพยนตร์ และเพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการ Six Senses มีวิลล่าแยกตามประเภท ดังนี้

พื้นที่และจำนวนห้องพักตามประเภทห้อง

ประเภทอาคารวิลล่า	พื้นที่ห้องโดยเฉลี่ย (ตารางเมตร)	จำนวนห้องพัก
Pool Villa	154 – 161	29
Pool Villa Suite	216 – 322	11
Deluxe Pool Villa	182 – 208	12
The House	473	1
The Retreat	400	2
The View	372	1
รวม		56

ที่มา : รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

โดยโครงการ Six Senses มีผลการดำเนินงานภายใต้การเช่าโดย SLH และรายได้ค่าเช่าที่ LUXF ได้รับจาก SLH ในช่วงปี 2566 – 2568 และงวด 9 เดือน ปี 2569 ที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ผลการดำเนินงานของโครงการ Six Senses และรายได้ค่าเช่าปี 2566 – 2568 และงวด 9 เดือนแรก สำหรับปี 2569

รายการ	(หน่วย)	ก.ค. – มิ.ย. ของปีถัดไป			งวด 9 เดือนแรก ปี 2569 (ก.ค. 68 - มิ.ค. 69)
		2566 ¹	2567	2568	
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	ร้อยละ	60.91	61.43	62.09	66.06
ราคาห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate)	บาทต่อคืน	35,204.18	37,953.79	41,445.72	46,680.34
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	438.33	477.84	526.03	473.15
รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ²		190.89	209.96	219.36	180.39
รายได้รวม		629.21	687.80	745.39	653.54
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ³		(366.63)	(416.16)	(426.55)	(350.96)
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP) ⁴		262.59	271.64	318.84	302.57
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ ทรัพย์สิน ⁵		(52.93)	(60.08)	(65.86)	(58.50)
Residual Amount ⁶		209.65	211.56	252.97	244.07

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

รายการ	(หน่วย)	ก.ค. – มิ.ย. ของปีถัดไป			งวด 9 เดือนแรก ปี 2569 (ก.ค. 68 - มิ.ค. 69)
		2566 ¹	2567	2568	
ค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับ ¹⁷		183.17	191.09	226.60	215.67
- ค่าเช่าคงที่		88.70	91.37	94.11	81.74
- ค่าเช่าแปรผัน		94.46	99.72	132.49	133.92

ที่มา : EASTSPRING และ รายงานประจำปีของ LUXF

หมายเหตุ /1 โครงการ Six Senses อยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

/2 รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากการบริการขนส่ง และรายได้อื่นๆ

/3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เงินเดือนพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด และค่าใช้จ่ายในการบริหาร เป็นต้น

/4 กำไรจากการดำเนินงาน (GOP) คำนวณจากรายได้รวม หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

/5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สิน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรม (Hotel Management Fee) เงินสำรอง (FF&E Reserve) ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน

/6 Residual Amount คำนวณจาก กำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หักด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สิน

/7 ประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับปัจจุบัน ที่ LUXF ได้รับจาก SLH ทั้งนี้ ค่าเช่าที่แสดงข้างต้นอาจแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าที่ปรากฏในงบการเงินของ LUXF ที่จัดทำตามหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าเช่าคงที่ตามที่ปรากฏข้างต้น คำนวณจากค่าเช่าที่ LUXF ได้รับในแต่ละงวดตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ขณะที่รายได้ค่าเช่าคงที่ตามที่ปรากฏในงบการเงินจะรับรู้โดยวิธีเส้นตรงตามค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน
- 2) ค่าเช่าแปรผันตามที่ปรากฏข้างต้น คำนวณจากค่าเช่าที่ SLH ชำระในแต่ละไตรมาส ตามรอบผลประกอบการในไตรมาสนั้น ขณะที่รายได้ค่าเช่าแปรผันตามที่ปรากฏในงบการเงินจะรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) จึงทำให้มูลค่าการรับรู้รายได้ค่าเช่าแปรผันในงบกำไรขาดทุนไม่ตรงกับไตรมาสใดๆ โดยอาจบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้าในหนี้สินอื่นตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน

ตัวอย่างภาพโครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย



ที่มา : เว็บไซต์ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

1.1.4 สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ปรากฏด้านล่างนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นเอกสารที่จะใช้บังคับระหว่างคู่สัญญา โดยคู่สัญญาอาจมีการเจรจาและตกลงรายละเอียดเพิ่มเติมกันไป ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายได้สรุปและแปลสาระสำคัญบางส่วนเป็นภาษาไทย เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นลงทุนในการเช่าทำรายการครั้งนี้เท่านั้น สรุปสาระสำคัญดังกล่าวจึงอาจมีรายละเอียดไม่ครบถ้วนเท่าร่างสัญญาต้นฉบับ และในกรณีที่ข้อความส่วนใดแตกต่างหรือไม่สอดคล้องกับร่างสัญญาฉบับภาษาอังกฤษ ให้ถือเอาข้อความตามร่างสัญญาฉบับภาษาอังกฤษเป็นสำคัญ นอกจากนี้ สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอาจมีรายละเอียดบางส่วนที่แตกต่างจากสัญญาฉบับลงนามระหว่างคู่สัญญา ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมภายหลัง

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่

1. ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี Luxury Real Estate Investment Fund (LUXF)
2. ผู้เช่า	บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited

3. ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดิน: ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย มีพื้นที่ประมาณ 79-3-66.2 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 1 ฉบับ (น.ส.3 ก.) 2. อาคาร: อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนที่ดินเช่า 3. สักริมทรัพย์: เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ที่ดินและอาคาร รวมทั้งสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินการ “โครงการชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย”
4. ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับจากวันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึง 30 มิถุนายน 2573
5. สิทธิในการต่ออายุสัญญา	มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้ทั้งหมด 4 (สี่) ครั้ง (แต่ละครั้งมีระยะเวลา 3 (สาม) ปี) กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าหากค่าเช่าต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย (รายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อ 10)
6. ค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่: ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าคงที่รายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาโดยค่าเช่าในปีแรกจะเท่ากับ 102,838,000 บาท ค่าเช่าคงที่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ค่าเช่าแปรผัน: ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าแปรผันตามการคำนวณดังนี้ กรณีที่ 1: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่าหรือเท่ากับเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน ดังนี้ - ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = $100\% \times [B - C]$ - ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = $80\% \times [A - B]$ กรณีที่ 2: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ - ค่าเช่าแปรผัน = $A - C$ โดยที่ A = เงินคงเหลือ (Residual Amount) ที่คำนวณโดย กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) – ค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรม (Hotel Management Fee) – เงินสำรองเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (FF&E) – ประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน B = เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) (ตามที่ระบุไว้ด้านล่าง) C = ค่าเช่าคงที่

	ค่าบริการจัดการ (“Hotel Management Fees”) ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปี</th><th>จำนวนเงิน (ต่อปี)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 – 3</td><td>133,100,000</td></tr> <tr> <td>4 – 6</td><td>146,410,000</td></tr> <tr> <td>7 – 9</td><td>161,051,000</td></tr> <tr> <td>10 – 12</td><td>177,156,100</td></tr> <tr> <td>13 – 15</td><td>194,871,710</td></tr> </tbody> </table> หมายเหตุ: สามารถพิจารณาตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าปรากฏ ส่วนที่ 1.3.1	ปี	จำนวนเงิน (ต่อปี)	1 – 3	133,100,000	4 – 6	146,410,000	7 – 9	161,051,000	10 – 12	177,156,100	13 – 15	194,871,710
ปี	จำนวนเงิน (ต่อปี)												
1 – 3	133,100,000												
4 – 6	146,410,000												
7 – 9	161,051,000												
10 – 12	177,156,100												
13 – 15	194,871,710												
7. หลักประกัน	ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องฝากเงินจำนวนเท่ากับค่าเช่าคงที่ของปีถัดไป เข้าบัญชีหลักประกันเงินสดที่เปิดโดยกองทุนรวม การฝากเงินสดอาจอยู่ในรูปแบบของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยที่กองทุนรวมยอมรับได้ ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50.00 (ห้าสิบเปอร์เซ็นต์) และในรูปแบบของหน่วยลงทุนกองทุนเปิดอีเอสทีเอ็ม ธารรัฐ (“กองทุนรวม ES-TM”) ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50.00 (ห้าสิบเปอร์เซ็นต์) หากส่วนใดส่วนหนึ่งของหลักประกันอยู่ในรูปแบบของหน่วยลงทุนกองทุนรวม ES-TM ผู้เช่ามีสิทธิโดยทันที เมื่อเกิดเหตุการณ์ผิดนัดชำระหนี้ ในการชำระบัญชี โฉกถอน หรือแปลงหน่วยลงทุนกองทุนรวมดังกล่าวเป็นเงินสด โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม การอนุมัติ คำสั่ง หรือความล่าช้าใดๆ จากกองทุนสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนเงินรวมของเงินสดหลักประกัน หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร หลักทรัพย์ที่จำนำ หน่วยลงทุนกับกองทุนรวม หรือหลักประกันทดแทนอื่น ๆ ที่ผู้เช่าต้องรักษาไว้ จะต้องมีความจำนวนเท่ากับร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป												
8. การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่: ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในหรือก่อนวันที่ 15 ของเดือนนั้นๆ ในจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ค่าเช่าแปรผัน: ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันภายใน 30 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ยกเว้นไตรมาสที่สี่ ค่าเช่าแปรผันจะต้องชำระภายในสิ้นเดือนพฤษภาคม												
9. การยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้เช่า	1. ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) เดือน 2. หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามคำสั่งหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดิน หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง												

	และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของโครงการ และไม่มีหนทางใดที่จะแก้ไขหรือเยียวยาสถานการณ์ดังกล่าวได้												
10. การยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยผู้ให้เช่า	1. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่อสัญญาเช่า หากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่า (คำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย ดังแสดงด้านล่าง: <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายได้เฉลี่ยต่อปี</th><th>อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-3</td><td>105.95 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4-6</td><td>115.77 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 7-9</td><td>126.50 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 10-12</td><td>138.24 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 13-15</td><td>151.05 ล้านบาท</td></tr> </tbody> </table> ในกรณีดังกล่าว: (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินเพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่า หรือ (2) หากเกิดเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นมาคำนวณอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย หากรายได้เฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าอัตราที่กล่าวมาข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผลดังกล่าว กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าอย่างน้อย 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินกิจการโรงแรมต่อ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถจัดการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แก่กองทุนรวมหรือผู้เช่ารายใหม่ 2. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญาเช่าโดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 (สามสิบ) เดือน	รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี	ปีที่ 1-3	105.95 ล้านบาท	ปีที่ 4-6	115.77 ล้านบาท	ปีที่ 7-9	126.50 ล้านบาท	ปีที่ 10-12	138.24 ล้านบาท	ปีที่ 13-15	151.05 ล้านบาท
รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี												
ปีที่ 1-3	105.95 ล้านบาท												
ปีที่ 4-6	115.77 ล้านบาท												
ปีที่ 7-9	126.50 ล้านบาท												
ปีที่ 10-12	138.24 ล้านบาท												
ปีที่ 13-15	151.05 ล้านบาท												
11. เงินชดเชยกรณีบอกเลิกสัญญา ก่อนกำหนด	ในกรณีที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าโดยการขายทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม (โดยต้องแจ้งล่วงหน้า 30 เดือนเสมอ) และผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้เช่าบริหารทรัพย์สินต่อไป กองทุนอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอย่างสมเหตุสมผลและพิสูจน์ได้ของผู้เช่า แต่การชำระเงินดังกล่าวจะต้องไม่เกิน 30,000,000 บาท และจะไม่มีการชำระเงินเพิ่มเติมใดๆ ให้แก่ผู้เช่าอีก												
12. การห้ามแข่งขัน	ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 (สาม) ปีแรก ผู้เช่าและบริษัทในเครือทั้งหมดตกลงที่จะไม่บริหารจัดการหรือดำเนินกิจการโรงแรมหรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ “Six Senses” ในพื้นที่ที่กำหนดดังต่อไปนี้: (1) จังหวัดกระบี่และพื้นที่ทางตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (2) อ่าวพังงา (รวมถึงหมู่เกาะพีพี) โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม												
13. กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มี	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันเดียวกัน เช่น โรงแรมอามันบุรี (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมตรังสรา (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมรายาวดี และโรงแรม												

มาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) (“กลุ่มคู่แข่งในประเทศไทย”)	พุลย์เบย์ริทซ์-คาร์ลตัน รีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นๆ ที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันในอนาคต สำหรับใช้ในการคำนวณตามข้อ 15
14. กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set) (“กลุ่มคู่แข่งในต่างประเทศ”)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่คล้ายคลึงกับโครงการ ในห้าภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน 1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลส์ 3. เกาะบาห์ลี สาธารณรัฐอินโดนีเซีย (ข้อมูลที่จะนำไปใช้จะประกาศโดย STR Global หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีลักษณะหรือหน้าที่เดียวกัน และตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน) 4. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยที่ รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักที่พร้อมให้บริการ (“REVPAR”) ที่ปรับปรุงแล้วของกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศจะต้องอิงตามค่าเฉลี่ย REVPAR ที่ถ่วงน้ำหนักเท่ากันของกลุ่มโรงแรมในห้าภูมิดังกล่าว โดยคิดเป็นหนึ่งในห้า สำหรับการใช้ในการคำนวณตามข้อ 15 ทั้งสองฝ่ายอาจตกลงร่วมกันกำหนด เพิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคใดๆ ดังกล่าว โดยระบุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในงบประมาณประจำปี ในกรณีที่ไม่มี การเปลี่ยนแปลงรายชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปี ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้รายชื่อโรงแรมตามที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีของปีที่ผ่านมา
15. เหตุสุวิสัย	1. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือส่งผลให้เกิดเหตุการณ์ที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ซึ่งส่งผลกระทบต่อโดยตรงทรัพย์สินที่เช่าหรือพื้นที่ใกล้เคียง และอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของผู้ได้รับผลกระทบ และไม่สามารถป้องกันหรือแก้ไขได้โดยการใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผล เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม แผ่นดินไหว พายุเฮอริเคน พายุทอร์นาโด สึนามิ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อโรงแรมในระดับที่รายได้รวมของเดือนนั้นๆ ที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น และทุกเดือนหลังจากนั้นที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ลดลงมากกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และทุกเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้า 2. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นในประเทศ เช่น การจลาจล สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย สงครามกลางเมือง การประท้วง การโจมตีของผู้ก่อการร้าย โรคระบาดใหญ่ โรคระบาดภาวะฉุกเฉินด้านสาธารณสุข การกักกันโรค การจำกัดการเดินทาง หรือการปิดเมืองตามคำสั่งของรัฐบาล หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในลักษณะเดียวกันและอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของฝ่ายที่ได้รับผลกระทบ และส่งผลให้ 2.1 รายได้รวมของเดือนนั้นๆ ที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น และในแต่ละเดือนต่อไปที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และในแต่ละเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 และ

	2.2 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศ ในเดือนเดียวกันกับที่กล่าวถึงในข้อ 2.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศ ในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากมีข้อมูล REVPAR สำหรับสมาชิกในกลุ่มคู่แข่งในประเทศน้อยกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่นๆ ที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปในอุตสาหกรรมบริการ เพื่อพิจารณาผลกระทบของเหตุการณ์ดังกล่าว 3. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ เช่น ความไม่สงบระดับโลกหรือระดับภูมิภาคที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทาง ความต้องการ หรือการเข้าถึงโรงแรม (รวมถึงความไม่ปกติของสายการบิน การปิดพรมแดน หรือข้อจำกัดการเดินทางในวงกว้าง) การปะทุของภูเขาไฟ สงคราม หรือการนัดหยุดงานของสายการบิน และอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของฝ่ายที่ได้รับผลกระทบ และส่งผลให้: 3.1 รายได้รวมของเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว และในแต่ละเดือนหลังจากนั้นที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และในแต่ละเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 และ 3.2 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศในเดือนเดียวกันกับที่กล่าวถึงในข้อ 3.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากมีข้อมูล REVPAR สำหรับสมาชิกในกลุ่มคู่แข่งในประเทศน้อยกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่นที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปในอุตสาหกรรมบริการ เพื่อพิจารณาผลกระทบของเหตุการณ์ดังกล่าว 3.3 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในต่างประเทศในเดือนเดียวกันกับที่กล่าวถึงในข้อ 3.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศ ในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากข้อมูล REVPAR สำหรับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศมีอยู่ต่ำกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่นที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปใน
--	--

	อุตสาหกรรมบริการเพื่อกำหนดผลกระทบของกิจการต่อกลุ่มดังกล่าวในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศ
16. การชำระค่าเช่าภายใต้เหตุสุดวิสัย	ในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่ามีสิทธิได้รับการระงับการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันทั้งหมดหรือตามสัดส่วน ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าได้รับการชดเชยจากบริษัทประกันภัยเพื่อครอบคลุมค่าเช่าคงที่ดังกล่าวเท่านั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลในเชิงพาณิชย์เพื่อจัดการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อความชัดเจน ระยะเวลาใดๆ ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยจะไม่ถูกนำมาคำนวณในตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน อัตรารายได้ขั้นต่ำ หรือเกณฑ์มาตรฐานทางการเงินหรือการดำเนินงานที่คล้ายคลึงกันภายใต้สัญญาฉบับนี้ และระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายออกไปโดยอัตโนมัติเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาของเหตุสุดวิสัยดังกล่าว ซึ่งการดำเนินงานของโรงแรมถูกขัดขวางหรือได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อนี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องปรึกษาร่วมกันด้วยความสุจริตเพื่อตกลงมาตรการบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมก่อนที่จะมีการยกเลิกสัญญาใดๆ ตามข้อนี้
17. หน้าที่ของผู้ให้เช่า	กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพ "ตามที่เป็นอยู่" โดยที่ผู้เช่าจะไม่ถือว่ายอมรับข้อบกพร่องที่ซ่อนเร้นหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อความชัดเจน เงื่อนไข "ตามสภาพที่เป็นอยู่" จะไม่จำกัดหรือกระทบต่อการรับรองและการรับประกันของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมถึงการรับรองว่าทรัพย์สินที่เช่ามีโครงสร้างที่แข็งแรง ปฏิบัติตามกฎหมายและใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง และมีความเหมาะสมอย่างสมเหตุสมผลสำหรับการดำเนินงานในฐานะโรงแรมตามมาตรฐานที่ตกลงกันไว้ (รวมถึงแผนการปรับปรุงทรัพย์สิน หากมี) เว้นแต่ข้อบกพร่องหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายใดๆ ไม่ได้เกิดจากกองทุนรวมโดยตรง
18. หน้าที่ของผู้เช่า	1. ดำเนินการเฉพาะโครงการ LUXF Yao Noi และดำเนินการโครงการ LUXF Yao Noi ให้เป็นไปตามมาตรฐานความหรูหราที่ใช้บังคับ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กับโรงแรม Six Senses อื่นๆ ทั่วโลก ("มาตรฐาน Six Senses") 2. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือแก้ไขสิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารที่เช่า หรืออาจต้องขอใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน 3. จะไม่สร้างภาระผูกพันหรือข้อจำกัดใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญและในทางลบต่อที่ดินที่เช่า 4. จัดหาใบอนุญาตหรือเอกสารทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานของโครงการ LUXF Yao Noi จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
19. การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ผู้ให้เช่า: กองทุนรวมจะยังคงรับผิดชอบในการซ่อมแซมโครงสร้าง การเปลี่ยนแปลงระบบพื้นฐาน และค่าใช้จ่ายด้านทุนหรือการดำเนินการตามข้อกำหนดใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่เช่า

	ผู้เช่า: ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซม รวมถึงการใช้มาตรการป้องกันที่เหมาะสมและเพียงพอเพื่อปกป้องทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง เพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี ทั้งนี้ ภาระผูกพันของผู้เช่าภายใต้ข้อนี้จะจำกัดอยู่เพียงการบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามปกติที่เกิดขึ้นจากการใช้งานและการดำเนินงานของทรัพย์สินที่เช่า
20. การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิและภาระผูกพันของตนให้แก่บริษัทในเครือ ในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินส่วนใหญ่ของตน โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม 2. ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ใดๆ ภายในโรงแรมแก่บริษัทในเครือที่ดำเนินกิจการภายในโรงแรมได้ โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทในเครือดังกล่าวต้องจ่ายค่าเช่าในอัตราตลาดที่เป็นธรรม โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมล่วงหน้า
21. ภาษี	ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในการชำระภาษีอากรและที่ดิน ภาษีปกครองท้องถิ่น อากรแสตมป์ และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (แล้วแต่กรณี) ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
22. การเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่าจะเป็นงวดใดงวดหนึ่ง หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือคำรับรองหรือการรับประกันภายใต้สัญญาฉบับนี้ 2. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการต่ออายุใดๆ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีที่ได้จากค่าเช่าในทุกๆ สามปีต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปี 3. กองทุนรวมละเว้นหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญของข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้หรือที่ระบุไว้ที่อื่นใดในสัญญาฉบับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการรับประกันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
23. ดอกเบี้ยผิดนัด	ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดนัดชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ฝ่ายที่ผิดนัดตกลงที่จะจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ฝ่ายอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยที่เทียบเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (Minimum Lending Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารสิริกไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกรุงไทย ซึ่งถือเป็นดอกเบี้ยผิดนัด โดยมีอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี (หรืออัตราที่สูงกว่านั้นตามที่ได้รับอนุญาตภายใต้กฎหมายไทย)
24. กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย
25. การระงับข้อพิพาท	ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งใดๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อตกลงนี้ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่พิพาทภายใน 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่เกิดข้อพิพาท

1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ

1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH ในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายของ LUXF ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมระดับ Luxury และมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ LUXF เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในรูปของรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้การบริหารธุรกิจโรงแรมของโครงการ Six Senses และรายได้ของ LUXF มีความมั่นคงและต่อเนื่อง รวมถึงมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่าง ต่อเนื่องในระยะยาว

1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

ข้อดีของการทำรายการ

1. **เงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และเงื่อนไขของโครงการเทียบเคียง อื่นๆ ที่คล้ายคลึงกัน**

เงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ ที่จะเช่าทำ กับ SLH ยังคงกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน และปรับขึ้นในอัตราเดียวกับสัญญาเช่า ทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี ของค่าเช่าคงที่ปีก่อนหน้าไปจนถึงสิ้นสุดอายุสัญญา และรวมถึงการต่ออายุ สัญญา รวมถึง ค่าเช่าคงที่ในปีแรกตามที่จะระบุในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีอัตราที่เทียบเท่ากับการปรับเพิ่ม ร้อยละ 3.00 จากค่าเช่าคงที่ในที่สุดท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับ ใหม่กำหนดให้ LUXF ได้รับค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) บนเงื่อนไข และหลักการคำนวณเช่นเดียวกับสัญญาเช่า ทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เมื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขค่าเช่าของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กับสัญญาเช่า ทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 นั้น LUXF จะไม่เสียประโยชน์จากเงื่อนไขการ กำหนดอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ อีกทั้ง เงื่อนไขการกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวยังสามารถ เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขของโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยอยู่ภายใต้กองทรัสต์ หรือ กองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และมี รูปแบบการทำสัญญาให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงเพื่อบริหารงานทรัพย์สินซึ่งคล้ายคลึงกันกับ LUXF และโครงการ Six Senses (รายละเอียดปรากฏ ส่วนที่ 1.3.1)

2. **มีความต่อเนื่องในการบริหารโครงการ Six Senses และไม่มีผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนผู้เช่า**

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF อนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH นั้น SLH จะเข้าเป็นผู้เช่าและผู้บริหารโครงการ Six Senses ซึ่งจะก่อให้เกิดความต่อเนื่องในการบริหาร โครงการ Six Senses เนื่องจาก SLH เป็นผู้บริหารโครงการ Six Senses ในปัจจุบัน จึงมีความคุ้นเคยในการบริหาร โครงการดังกล่าว รวมถึงมีประสบการณ์ในโครงการตั้งแต่เปิดดำเนินการ ทั้งในด้านประเภทห้องพัก ราคาห้องพัก และ อุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้า รวมถึงระบบและโครงสร้างสาธารณูปโภคในการดำเนินงาน

ในส่วนต่างๆ เช่น ระบบประปา ไฟฟ้า และเครือข่ายอินเทอร์เน็ต ดังนั้น หาก SLH เป็นผู้เช่าโครงการ Six Senses เช่นเดิม การบริหารโครงการ Six Senses จึงอาจมีความต่อเนื่องมากกว่าในกรณีที่เปลี่ยนผู้เช่ารายใหม่

3. สามารถใช้เครื่องหมายการค้า Six Senses ได้อย่างต่อเนื่อง

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นของทุนอนุมัติให้ SLH เป็นผู้เช่าของโครงการ Six Senses ต่อไป จะทำให้โครงการ Six Senses ยังคงดำเนินงานภายใต้เครื่องหมายการค้า Six Senses อันเป็นแบรนด์ของโครงการตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และเป็นเครื่องหมายการค้าที่ได้รับการยอมรับและมีกลุ่มฐานลูกค้าที่ไว้วางใจมาโดยตลอด อันเป็นการช่วยส่งเสริมและรักษาภาพลักษณ์ คุณภาพมาตรฐานโรงแรม และความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงยังช่วยดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีความเชื่อมั่นต่อเครื่องหมายการค้า Six Senses ทั้งที่เป็นลูกค้าในประเทศและต่างประเทศที่มีความเชื่อมั่นต่อแบรนด์ดังกล่าว โดยไม่มีความเสี่ยงที่ทรัพย์สินของ LUXF ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ปัจจุบัน จะต้องดำเนินการเพิ่มเติมหากมีการเปลี่ยนเครื่องหมายการค้า เช่น อาจต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินหากมีการเปลี่ยนเครื่องหมายการค้าเพื่อให้สอดคล้องกับความประสงค์ของผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวอาจทำให้ LUXF สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้หากต้องหยุดให้บริการชั่วคราวเพื่อปรับปรุงโครงการ มีค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) รวมทั้งอาจมีผลกระทบกับการรับรู้ของลูกค้า (Customer Awareness) ที่มีต่อโครงการ Six Senses จากการเปลี่ยนเครื่องหมายการค้า ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้เครื่องหมายการค้าใหม่ในอนาคต

4. คุณภาพและศักยภาพในการบริหารโครงการ Six Senses โดยทีมผู้บริหาร Six Senses Hotels Resorts Spas ภายใต้ SLH ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ InterContinental Hotels Group PLC (“IHG”) ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท ระดับ Luxury

ทีมผู้บริหารของ Six Senses ภายใต้ SLH ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ IHG เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ การบริหารจัดการ โรงแรม ในกลุ่มของซิกส์เซนส์ มาอย่างยาวนาน และบริหารโรงแรมที่ตั้งอยู่ทั้งภายในประเทศและในต่างประเทศ โดยในปัจจุบันบริหารโรงแรมและรีสอร์ท 28 แห่ง ใน 23 ประเทศ ภายใต้ชื่อ Six Senses Hotels and Resorts, Evason และ Six Senses Spas มีดังนี้

โครงการภายใต้การบริหารของทีมผู้บริหาร Six Senses Hotels Resorts Spas

รายการ	ประเทศ	จำนวนห้อง (หน่วย: ห้อง)
Six Senses Yao Noi	ไทย	56
Six Senses Samui	ไทย	67
Six Senses Bhutan	ภูฏาน	82
Six Senses Krabey Island	กัมพูชา	40
Six Senses Qing Cheng Mountain	จีน	130
Six Senses Fiji	ฟีจี	24
Six Senses Fort Barwara	อินเดีย	48
Six Senses Vana	อินเดีย	82
Six Senses Uluwatu, Bali	อินโดนีเซีย	28

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

รายการ	ประเทศ	จำนวนห้อง (หน่วย: ห้อง)
Six Senses Kyoto	ญี่ปุ่น	81
Six Senses Kanuhura	มัลดีฟส์	85
Six Senses Laamu	มัลดีฟส์	97
Six Senses Con Dao	เวียดนาม	50
Six Senses Ninh Van Bay	เวียดนาม	62
Six Senses Residences Courchevel	ฝรั่งเศส	53
Six Senses Rome	อิตาลี	96
Six Senses Douro Valley	โปรตุเกส	71
Six Senses Ibiza	สเปน	137
Six Senses Crans-Montana	สวิตเซอร์แลนด์	78
Six Senses Kaplankaya	ตุรกี	141
Six Senses London	สหราชอาณาจักร	123
Six Senses Shaharut	อิสราเอล	60
Six Senses Zighy Bay	โอมาน	82
Six Senses Southern Dunes, The Red Sea	ซาอุดีอาระเบีย	76
Six Senses AMAALA	ซาอุดีอาระเบีย	125
Six Senses Zil Pasyon	เซเชลส์	30
Six Senses The Palm, Dubai	สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์	61
Six Senses La Sagesse	เกรเนดา	56
รวมจำนวนห้อง		2,121

ที่มา : sixsenses.com

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2569

โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาภายใต้การบริหารของทีมผู้บริหาร Six Senses Hotels Resorts Spas

รายการ	ประเทศ
Six Senses Bangkok	ไทย
Six Senses The Forestias	ไทย
Six Senses Beijing	จีน
Six Senses Milan	อิตาลี
Six Senses Quexigal Palace	สเปน
Six Senses Loire Valley	ฝรั่งเศส
Six Senses Porto Heli	กรีซ
Six Senses Kitzbuehel Alps	ออสเตรีย
Six Senses Megalonisos	กรีซ
Six Senses Össurá Valley	ไอซ์แลนด์

รายการ	ประเทศ
Six Senses Lake Como	อิตาลี
Six Senses Comino	มอลตา
Six Senses Comporta	โปรตุเกส
Six Senses Lisbon	โปรตุเกส
Six Senses Tel Aviv	อิสราเอล
Six Senses Wadi Safar	ซาอุดีอาระเบีย
Six Senses AlUla	ซาอุดีอาระเบีย
Six Senses Victoria Falls	ซิมบับเว
Six Senses Xala	เม็กซิโก
Six Senses Belize	เบลีซ
Six Senses Galapagos	เอกวาดอร์
Six Senses Napa	สหรัฐอเมริกา
Six Senses Camp Korongo	สหรัฐอเมริกา
Six Senses RiverStone Estate	สหรัฐอเมริกา
Six Senses Telluride	สหรัฐอเมริกา

ที่มา : sixsenses.com

หมายเหตุ : ข้อมูล ณ วันที่ 22 กรกฎาคม 2569

ดังนั้น หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF อนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH นั้น คาดว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับประโยชน์จากประสบการณ์และการบริหารโรงแรมอย่างมีประสิทธิภาพของทีมผู้บริหารของ Six Senses ภายใต้ SLH ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ IHG

5. ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง LUXF และ SLH

เนื่องจาก SLH เป็นทั้งผู้เช่าทรัพย์สิน และผู้บริหารโครงการ Six Senses ตั้งแต่ LUXF ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ของทรัพย์สินดังกล่าว (เริ่มเช่าตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555) ดังนั้น ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง LUXF และ SLH ในช่วงที่ผ่านมา อาจทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการทำสัญญาให้เช่าโครงการ Six Senses ในครั้งนี้ รวมถึงการบริหารโครงการ Six Senses ในอนาคต มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการทำสัญญาเช่ากับผู้อื่นที่ไม่เคยดำเนินการร่วมกัน

6. บริษัทจัดการของ LUXF ได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ผ่านการประกวดราคา โดยมีผู้ยื่นซองประมูล คือ SLH เพียงรายเดียว

ในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses บริษัทจัดการได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ผ่านการประกวดราคา โดยว่าจ้าง Nexus เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses เพื่อให้ได้รับข้อเสนอที่เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ที่กำหนดวันลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอราคาในการเช่าทรัพย์สินโครงการ Six Senses ได้ระหว่างวันที่ 9 - 26 มกราคม 2569 ระยะเวลา

ตรวจสอบเอกสารและรับข้อสอบถามระหว่างวันที่ 14 มกราคม – 24 กุมภาพันธ์ 2569 และกำหนดปีได้รับของประมูล ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ปรากฏว่ามีผู้ยื่นซองประมูลเพียงรายเดียว คือ SLH โดยที่ประชุมของบริษัทจัดการ ครั้งที่ 13/2569 ได้พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจาก SLH และมีความเห็นว่าข้อเสนอของ SLH เป็นประโยชน์ต่อ LUXF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการจะช่วยให้ LUXF สามารถจัดหาประโยชน์จากโครงการ Six Senses ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อเนื่องไปในอนาคต (รายละเอียดการพิจารณาข้อเสนอค่าเช่า และเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแสดงในส่วนที่ 1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้)

ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

1. เกิดการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่าจาก SLH และการบริหารโครงการโรงแรมจาก SLH เพียงรายเดียว

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF อนุมัติการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH จะทำให้ LUXF มี SLH เป็นผู้เช่าและผู้บริหารโครงการ Six Senses เพียงรายเดียว ซึ่งจะทำให้เกิดการพึ่งพิงรายได้ค่าเช่า และการบริหารโครงการจาก SLH

ดังนั้น หาก SLH มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือหาก SLH ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่อาจจัดการโครงการโรงแรมได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อ LUXF

อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้เช่าต้องวางหลักประกันในวงเงินเทียบเท่าร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ โดยหลักประกันดังกล่าวจะปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราการปรับค่าเช่าคงที่ ประกอบกับโครงสร้างค่าเช่าที่กำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าคงที่โดยไม่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการ จึงช่วยลดความผันผวนของรายได้ของ LUXF ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของโครงการไม่เป็นไปตามที่คาด

นอกจากนี้ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ยังกำหนดให้ผู้เช่านำส่งรายงานทางการเงินและรายงานผลการดำเนินงานรายเดือนของโครงการแก่บริษัทจัดการ รวมถึงกำหนดให้งบประมาณประจำปีต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการก่อนดำเนินการ ซึ่งเป็นกลไกที่ช่วยให้ LUXF สามารถติดตามผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้เช่าได้อย่างต่อเนื่อง และในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ได้กำหนดเกณฑ์รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ (Minimum Income Rate) ในแต่ละช่วง 3 ปี โดยหากรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าเกณฑ์ดังกล่าว LUXF มีสิทธิไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อันเป็นกลไกที่เปิดโอกาสให้ LUXF ทบทวนความเหมาะสมของผู้เช่าเป็นระยะ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีสิทธิชำระเงินส่วนต่างเพื่อให้รายได้ค่าเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว อันมีผลให้สิทธิในการต่ออายุสัญญายังคงอยู่ และในกรณีที่มีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 เดือน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการสามารถใช้การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ได้ โดย LUXF ยังคงได้รับค่าเช่าตลอดช่วงเวลาดังกล่าว

2. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญา หรือใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนด หรือใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และกองทุนรวม ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทันทีหรือกระบวนการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เกิดความล่าช้า อาจส่งผลให้รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวม ได้รับจาก SLH ลดลงหรือขาดช่วง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 เดือน ซึ่งช่วยให้ LUXF มีระยะเวลาในการวางแผนจัดหาผู้เช่าหรือผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ รวมถึงเตรียมความพร้อมในการส่งมอบและดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ กองทุนรวม มีแผนดำเนินการปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สินตามแผนการปรับปรุงทรัพย์สิน และแผนงบประมาณที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษามาตรฐานคุณภาพ และความสามารถในการแข่งขันของโครงการ ซึ่งจะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของทรัพย์สินต่อผู้ประกอบการ โรงแรมรายอื่นในกรณีที่จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่

3. ความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของโครงการ Six Senses ไม่เป็นไปตามที่คาด

ในกรณีที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากอัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย รายได้จากห้องพักและบริการอื่นต่ำกว่าคาด หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูงกว่าประมาณการ อาจส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานและเงินคงเหลือของโครงการลดลง ซึ่งจะกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมได้รับ นอกจากนี้ หากผลการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญและต่อเนื่อง อาจกระทบต่อกระแสเงินสดและความสามารถของ SLH ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าคงที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และผลตอบแทนของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขในร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้เช่าชำระทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าคงที่ที่ผู้เช่าต้องชำระนั้น ไม่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการ LUXF จึงมีฐานรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนในภาวะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมมีความไม่แน่นอน ประกอบกับร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดเกณฑ์รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ (Minimum Income Rate) ในแต่ละช่วง 3 ปี โดยหากรายได้ค่าเช่าเฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าเกณฑ์ดังกล่าว LUXF มีสิทธิไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือผู้เช่าอาจเลือกชำระเงินส่วนต่างเพื่อให้รายได้ค่าเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนด อันเป็นกลไกที่ช่วยรักษาระดับรายได้ขั้นต่ำของ LUXF และเปิดโอกาสให้ทบทวนความเหมาะสมของผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราว นอกจากนี้ SLH เป็นผู้เช่าและผู้บริหารโครงการรายเดิม ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ Six Senses Yao Noi มาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555 หรือประมาณ 14 ปี จึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน ระบบการดำเนินงาน กลุ่มลูกค้า และสภาวะการแข่งขันของโครงการ ประกอบกับ SLH เป็นบริษัทในกลุ่ม InterContinental Hotels Group ("IHG") ซึ่งเป็นผู้ประกอบการโรงแรมระดับสากลที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ลอนดอน และตลาดหลักทรัพย์นิวยอร์ก โดยตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีของ IHG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 IHG มีแบรนด์โรงแรมในเครือ 20 แบรนด์ (เพิ่มเป็น 21 แบรนด์ ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2569) มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 6,963 แห่ง รวม 1,026,177 ห้อง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก โดยกลุ่มโรงแรมระดับ Luxury & Lifestyle ซึ่งรวมถึงแบรนด์ Six Senses คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในระบบ การเป็นบริษัทในกลุ่ม IHG จึงทำให้โครงการ Six Senses ได้รับประโยชน์จากเครือข่ายการตลาดและ

ช่องทางการจัดจำหน่ายระดับโลกของ IHG รวมถึงระบบสมาชิก IHG One Rewards ซึ่งมีสมาชิกกว่า 160 ล้านราย ตลอดจนมาตรฐานการบริหารจัดการและระบบปฏิบัติการของกลุ่ม IHG อันเป็นปัจจัยสนับสนุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับสากล

ทั้งนี้ การดำเนินงานของโครงการ Six Senses ในช่วงที่ผ่านมาสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารจัดการของ SLH โดยโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นรีสอร์ทอันดับ 1 ของประเทศไทย และอันดับที่ 21 ใน World's Best 100 Hotels จาก Travel + Leisure World's Best Awards ประจำปี 2569 รวมถึงได้รับรางวัล Two MICHELIN Keys จาก MICHELIN Guide ซึ่งเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงการรักษามาตรฐานการให้บริการและความสามารถในการแข่งขันของโครงการในตลาดโรงแรมระดับ Luxury

4. ความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะลงทุนจะไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ

การเข้าทำธุรกรรมให้เช่าโครงการ Six Senses กับ SLH นั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ LUXF ซึ่งอาจทำให้ LUXF ต้องดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งกองทุนอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาและตัวแทนในการสรรหาผู้เช่า นอกจากนี้ การสรรหาผู้เช่าอีกครั้งมีความไม่แน่นอนที่ LUXF จะได้รับข้อเสนอการเช่าจากบุคคลอื่นที่นอกเหนือจาก SLH รวมทั้งมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะเสนออัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ ที่ดีกว่า SLH

1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

LUXF มีความประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH ฉบับใหม่ภายหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 โดยร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่แต่ละฉบับ จะมีระยะเวลาเช่า เท่ากับ 3 ปี สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับแรกจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2570 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2573 โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) นอกจากนี้ ทุก ๆ คราวของการต่อสัญญาเช่า LUXF ในฐานะของผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินตามที่ตกลงกันได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ เป็นดังนี้

- **ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental):** อัตราค่าเช่าคงที่จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 102,838,000 บาทต่อปี ในปีที่ 1 จากนั้นเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า โดยแบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยมีอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน ซึ่งจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่ง LUXF และผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในแบบประมาณประจำปีแต่ละปี

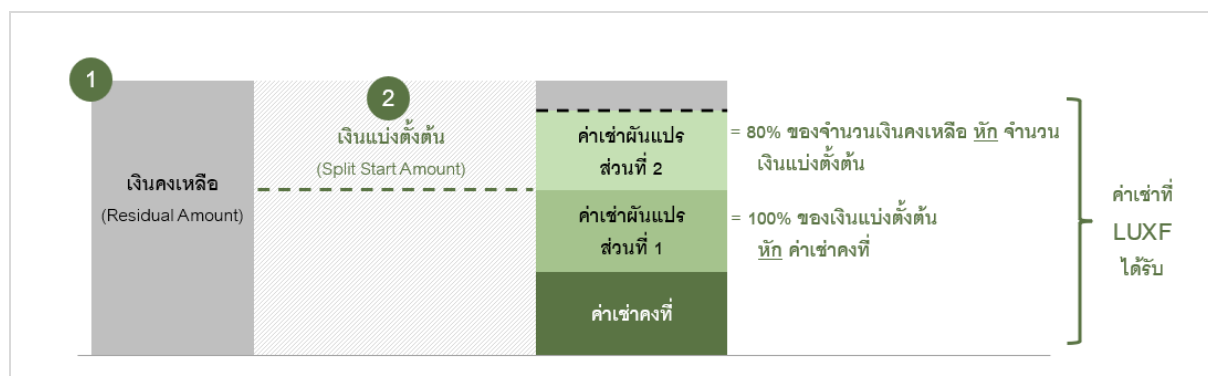
- **ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental):** อัตราค่าเช่าแปรผันจากการเช่าสังหาริมทรัพย์และการเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นรายไตรมาส ซึ่งกำหนดชำระภายใน 30 วัน หลังจากวันสิ้นสุดไตรมาส นั้น ๆ ยกเว้นไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทิน ค่าเช่าแปรผันจะต้องชำระภายในสิ้นเดือนพฤษภาคมของปีถัดไป โดยค่าเช่าแปรผันคำนวณโดยอิงจากผลประกอบการและเงินคงเหลือ (Residual Amount) ของโครงการ Six Senses ของไตรมาส นั้น ๆ และปรับปรุงตามผลประกอบการทั้งปีของโครงการ Six Senses ซึ่งวิธีคำนวณค่าเช่าแปรผันตลอดอายุสัญญาและสิทธิต่ออายุสัญญาเช่า สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 กรณีที่เงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)

LUXF จะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้

1. ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = ร้อยละ 100.00 ของ (เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) หัก ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental))
2. ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = ร้อยละ 80.00 ของ (เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)) ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20.00 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ LUXF จะได้รับภายใต้กรณีที่ 1



หมายเหตุ สูตรการคำนวณเงินคงเหลือ (Residual Amount) และ จำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) เป็นดังนี้

เงินคงเหลือ (Residual Amount)	=	กำไรจากการดำเนินงาน ("Gross Operating Profit" หรือ "GOP") <u>หัก</u> (1) ค่าบริหารจัดการ ("Hotel Management Fees") ซึ่งประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) <u>หัก</u> (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ ("FF&E Reserve") ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม <u>หัก</u> (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ("Insurance & Property Tax")
เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)	=	ปีที่ 1 เท่ากับ 133,100,000 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า

กรณีที่ 2 กรณีที่เงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่า เงินแบ่งเริ่มต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่า ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

LUXF จะได้รับค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้

ค่าเช่าแปรผัน = เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ LUXF จะได้รับภายใต้กรณีที่ 2



หมายเหตุ สูตรการคำนวณเงินคงเหลือ (Residual Amount) และ จำนวนเงินแบ่งเริ่มต้น (Split Start Amount) เป็นดังนี้

เงินคงเหลือ (Residual Amount)	=	กำไรจากการดำเนินงาน (“Gross Operating Profit” หรือ “GOP”) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (“Hotel Management Fees”) ซึ่งประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ (“FF&E Reserve”) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม หัก (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Insurance & Property Tax”)
เงินแบ่งเริ่มต้น (Split Start Amount)	=	ปีที่ 1 เท่ากับ 133,100,000 บาท และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า

ในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเช่าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณา ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าด้วย (1) เปรียบเทียบเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และ (2) เปรียบเทียบการคำนวณค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับอัตราค่าเช่าในตลาด ทั้งส่วนที่เป็น (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ใน สถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยอยู่ภายใต้กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และมีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงเพื่อบริหารงานทรัพย์สินซึ่ง คล้ายคลึงกันกับ LUXF และโครงการ Six Senses ทั้งนี้ รายละเอียดการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเช่าทำ รายการในครั้งนี้ เป็นดังนี้

(1) **เปรียบเทียบเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขการกำหนดอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันแล้วพบว่า เงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ทั้งในส่วน of ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) มีโครงสร้างและหลักเกณฑ์การกำหนด สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ ทั้งนี้ เงื่อนไขของอัตราค่าเช่าสามารถสรุปในเชิงเปรียบเทียบได้ดังนี้

รายการ	เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน	เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่			
ค่าเช่าคงที่	70 ล้านบาท ต่อปี ตลอดระยะเวลา 3 ปีแรก จากนั้น ค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี จนถึงสุดท้ายสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในปีสุดท้ายที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน จะครบกำหนดอายุกล่าวคือ สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่ วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ค่าเช่าคงที่มีจำนวนเท่ากับ 99.84 ล้านบาท ต่อปี	102.84 ล้านบาท ต่อปี ในปี 1 ของการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่า ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ในปีแรกข้างต้นจำนวน 102.84 ล้านบาท นั้น เท่ากับค่าเช่าคงที่ในปีสุดท้ายที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันจะครบกำหนดอายุ กล่าวคือ 99.84 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จึงเสมือนเป็นการอ้างอิงเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเช่าเดิมโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ			
ค่าเช่าแปรผัน	เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ในส่วน of ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) มีโครงสร้างและหลักเกณฑ์การกำหนด สอดคล้องกับสัญญาเช่า 2 ฉบับล่าสุดที่มีการต่ออายุไปก่อนหน้านี้ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ โดยมีเงื่อนไขสำคัญดังนี้ การคำนวณเงินคงเหลือ (Residual Amount) ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันและร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ อ้างอิงสูตรการคำนวณเงินคงเหลือ (Residual Amount) ในรูปแบบเดียวกัน ดังนี้ <table border="1"> <tr> <td>เงินคงเหลือ</td><td>=</td><td>กำไรจากการดำเนินงาน (“Gross Operating Profit” หรือ “GOP”) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (“Hotel Management Fees”) ซึ่งประกอบด้วย</td></tr> </table>	เงินคงเหลือ	=	กำไรจากการดำเนินงาน (“Gross Operating Profit” หรือ “GOP”) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (“Hotel Management Fees”) ซึ่งประกอบด้วย	
เงินคงเหลือ	=	กำไรจากการดำเนินงาน (“Gross Operating Profit” หรือ “GOP”) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (“Hotel Management Fees”) ซึ่งประกอบด้วย			

รายการ	เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน		เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่า ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่																	
	(Residual Amount)		- ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก (2) เงินสำรองค่าเฟอริเนเจอร์และวัสดุอุปกรณ์ (“FF&E Reserve”) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม หัก (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (“Insurance & Property Tax”)																	
การกำหนดจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันและร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ในรูปแบบเดียวกัน ดังนี้ <table><tr><th>ปีสัญญาเช่า</th><th>จำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)</th></tr><tr><td colspan="2">สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน</td></tr><tr><td>1 – 3</td><td>70 ล้านบาทต่อปี</td></tr><tr><td>4 – 6</td><td>90 ล้านบาทต่อปี</td></tr><tr><td>7 – 9</td><td>100 ล้านบาทต่อปี</td></tr><tr><td>10 – 15</td><td>ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี</td></tr><tr><td colspan="2">ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่</td></tr><tr><td>1 – 15</td><td>ปีที่ 1 เท่ากับ 133.10 ล้านบาทต่อปี และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี</td></tr></table> ทั้งนี้ จำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ในปีแรกข้างต้นจำนวน 133.10 ล้านบาท นั้น เท่ากับจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ในปีสุดท้ายที่สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันจะครบกำหนดอายุ กล่าวคือ 121.00 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี จึงเสมือนเป็นการอ้างอิงเงื่อนไขการกำหนดจำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยโตตามเงื่อนไขเดิม โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ การคำนวณค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันและร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) ในรูปแบบเดียวกัน ดังนี้					ปีสัญญาเช่า	จำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)	สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน		1 – 3	70 ล้านบาทต่อปี	4 – 6	90 ล้านบาทต่อปี	7 – 9	100 ล้านบาทต่อปี	10 – 15	ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี	ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่		1 – 15	ปีที่ 1 เท่ากับ 133.10 ล้านบาทต่อปี และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี
ปีสัญญาเช่า	จำนวนเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)																			
สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน																				
1 – 3	70 ล้านบาทต่อปี																			
4 – 6	90 ล้านบาทต่อปี																			
7 – 9	100 ล้านบาทต่อปี																			
10 – 15	ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี																			
ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่																				
1 – 15	ปีที่ 1 เท่ากับ 133.10 ล้านบาทต่อปี และปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี																			

รายการ	เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน	เงื่อนไขการกำหนดค่าเช่า ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่								
กรณีที่ 1 กรณีที่เงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) LUXF จะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ <table><tr><td>1.</td><td>ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1</td><td>=</td><td>ร้อยละ 100 ของ [เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) หัก ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)]</td></tr><tr><td>2.</td><td>ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2</td><td>=</td><td>ร้อยละ 80 ของ [เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า</td></tr></table>			1.	ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1	=	ร้อยละ 100 ของ [เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) หัก ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)]	2.	ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2	=	ร้อยละ 80 ของ [เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า
1.	ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1	=	ร้อยละ 100 ของ [เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) หัก ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)]							
2.	ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2	=	ร้อยละ 80 ของ [เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ เงินคงเหลือ (Residual Amount) หัก เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า							
กรณีที่ 2 กรณีที่เงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่า เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่ มากกว่า ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) LUXF จะได้รับค่าเช่าแปรผัน โดยคำนวณตามสูตร ดังต่อไปนี้ <table><tr><td>ค่าเช่าแปรผัน</td><td>=</td><td>เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</td></tr></table>			ค่าเช่าแปรผัน	=	เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)					
ค่าเช่าแปรผัน	=	เงินคงเหลือ (Residual Amount) หักด้วย ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)								

จากตารางข้างต้น LUXF จะไม่เสียประโยชน์จากเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ เนื่องจากเงื่อนไขดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันโดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญ

(2) เปรียบเทียบการคำนวณค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กับอัตราค่าเช่าในตลาด

(2.1) อัตราค่าเช่าคงที่

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาอัตราค่าเช่าคงที่ที่ LUXF คาดว่าจะได้รับในปีแรกตามเงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ซึ่งเท่ากับ 102,838,000 บาทต่อปี ในปีที่ 1 และมีอัตราการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี โดยเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าภายใต้เงื่อนไขร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กับอัตราค่าเช่าโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยอยู่ภายใต้กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และมีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงเพื่อบริหารงานทรัพย์สินซึ่งคล้ายคลึงกันกับ LUXF และโครงการ Six Senses (“โครงการเทียบเคียง”) ด้วยการคำนวณสัดส่วนค่าเช่าคงที่ที่ LUXF หรือโครงการเทียบเคียงคาดว่าจะได้รับในปีที่ 1 ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการ Six Senses

สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน	=	ค่าเช่าคงที่ที่ LUXF คาดว่าจะได้รับในปีที่ 1 มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน		
	=	102.84 ล้านบาท 2,052.00 ล้านบาท (มูลค่าประเมินสูงสุด)	ถึง	102.84 ล้านบาท 1,900.00 ล้านบาท (มูลค่าประเมินต่ำสุด)
	=	ร้อยละ 5.01	ถึง	ร้อยละ 5.41

จากการคำนวณข้างต้น สัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการ Six Senses อยู่ระหว่างร้อยละ 5.01 ถึง ร้อยละ 5.41

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

ตารางเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน และอัตราเติบโตค่าเช่าคงที่กับโครงการเทียบเคียง

กองทรัสต์ /กองทุนรวม	โครงการ	ประเภทที่เข้าลงทุน (กรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่า)	ค่าเช่าคงที่ที่คาดว่าจะได้รับปี 2570 ต่อมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน		อัตราเติบโต ค่าเช่าคงที่
			สัดส่วนต่ำสุด	สัดส่วนสูงสุด	
LUXF	โรงแรมซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 5.01	ร้อยละ 5.41	เติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี
กองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/โครงการเทียบเคียง					
CPNREIT	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	สิทธิการเช่า 20 ปี (สิ้นสุด 31 ส.ค. 2580)	ร้อยละ 8.77	ร้อยละ 9.08	เติบโตร้อยละ 3.50 ต่อปี
CTARAF	โรงแรมเซ็นทารา รีเสิร์ฟ สมุย	สิทธิการเช่า 30 ปี (สิ้นสุด 25 ก.ย. 2581)	ร้อยละ 5.26	ร้อยละ 5.40	เติบโตร้อยละ 3.00 ทุก 3 ปี หรือคิดเป็นอัตรา เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 1.00 ต่อปี
DREIT	โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 5.16	ร้อยละ 5.20	ไม่มี
	โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	สิทธิการเช่า 30 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2583)	ร้อยละ 4.09	ร้อยละ 4.96	ไม่มี
GAHREIT	โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 6.65	ร้อยละ 7.36	เติบโตร้อยละ 6.00 ทุก 3 ปี หรือ คิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.00 ต่อปี
SRIPANWA	โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 10.74	ร้อยละ 10.89	คงที่ปีที่ 1 - 5 หลังจากนั้น เติบโตร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี หรือคิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 3.33 ต่อปี
	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 6.85	ร้อยละ 6.86	เติบโตปีละ 5.00 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 5.90 – 7.10 ต่อปี
	โรงแรมบาบาบิซคลับ ชะอำ-หัวหิน	กรรมสิทธิ์	ร้อยละ 7.13	ร้อยละ 7.31	เติบโตร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี หรือคิดเป็นอัตรา เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.33 ต่อปี
LHHOTEL	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	สิทธิการเช่า 25 ปี (สิ้นสุด 13 ม.ค. 2592)	ร้อยละ 4.40	ร้อยละ 4.70	เติบโตร้อยละ 2.00 ทุก 3 ปี หรือ คิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 0.67 ต่อปี
	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	สิทธิการเช่า 28 ปี (สิ้นสุด 31 ส.ค. 2595)	ร้อยละ 4.38	ร้อยละ 4.48	
ช่วงของสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการเทียบเคียง			ร้อยละ 4.09	ร้อยละ 10.89	ไม่มีอัตราการเติบโตจนถึง เติบโตร้อยละ 0.67 - 7.10 ต่อปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

จากตารางข้างต้น เงื่อนไขอัตราค่าเช่าคงที่ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ที่ LUXF จะเข้าทำกับ SLH ในครั้งนี้ มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ที่คาดว่าจะได้รับในปี 2570 ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการ Six Senses ณ วันที่เข้าลงทุน อยู่ระหว่างร้อยละ 5.01 – 5.41 ซึ่งอยู่ในช่วงของค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 – 10.89 นอกจากนี้ ค่าเช่าคงที่ตามข้อเสนอการเช่าของ SLH มีเงื่อนไขการเติบโตร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งเทียบเคียงได้กับโครงการเทียบเคียงที่มีอัตราการเติบโตค่าเช่าคงที่ ตั้งแต่ไม่มีอัตราการเติบโตจนถึงเติบโตเท่ากับร้อยละ 0.67 – 7.10 ต่อปี

(2.2) อัตราค่าเช่าแปรผัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าแปรผัน ด้วยการเปรียบเทียบกับโครงการเทียบเคียง ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าแปรผันกับโครงการเทียบเคียง

กองทุนรวม/ กองทุนรวม	โครงการเทียบเคียง	ประเภทกรรมสิทธิ์ ที่เข้าลงทุน	อัตราค่าเช่าแปรผัน (ร้อยละของ Residual Amount หรือ EBITDA ¹ หลังหักค่าเช่าคงที่)
LUXF	โรงแรมซิกส์เซนส์ ยาวน้อย	กรรมสิทธิ์	80.00 – 100.00 ²
กองทุนรวมและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/โครงการเทียบเคียง			
CPNREIT	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	สิทธิการเช่า 20 ปี (สิ้นสุด 31 ส.ค. 2580)	90.00
CTARAF	โรงแรมเซ็นทารา รีเสิร์ฟ สมุย	สิทธิการเช่า 30 ปี (สิ้นสุด 25 ก.ย. 2581)	ไม่มีค่าเช่าแปรผัน
DREIT	โรงแรมดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	80.00 - 85.00
	โรงแรมดุสิตธานี หัวหิน	สิทธิการเช่า 30 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2583)	
GAHREIT	โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา	กรรมสิทธิ์	ไม่มี
SRIPANWA	โครงการโรงแรมส่วนที่ 1	กรรมสิทธิ์	30.00
	โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และบ้านพักแบบวิลล่า	กรรมสิทธิ์	80.00
	โรงแรมบาบาปัสคัลป์ ชะอำ-หัวหิน	กรรมสิทธิ์	30.00
LHHOTEL	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	สิทธิการเช่า 25 ปี (สิ้นสุด 13 ม.ค. 2592)	90.00
	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตช พัทยา	สิทธิการเช่า 28 ปี (สิ้นสุด 31 ส.ค. 2595)	
ช่วงของอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียง			30.00 - 90.00 ³

หมายเหตุ : ¹ เงินคงเหลือ (Residual Amount) ตามที่นิยามไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันและร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ของ LUXF หมายถึง รายได้สุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม ซึ่งเทียบเคียงได้กับที่กองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า EBITDA ทั้งนี้ นิยามและสูตรการคำนวณของแต่ละกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกัน

² ค่าเช่าผันแปรขึ้นอยู่กับจำนวนเงินคงเหลือ (GOP หักค่าธรรมเนียมบริหาร เงินสำรอง FF&E และค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน) เทียบกับจำนวนเงินแบ่งตั้งต้นตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยในปี 2567 - 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ เท่ากับร้อยละ 82.50 – 83.40

³ ไม่รวมโครงการที่ไม่มีค่าเช่าแปรผัน

จากตารางข้างต้น เงื่อนไขอัตราค่าเช่าแปรผันตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ที่ LUXF จะเข้าทำกับ SLH ในครั้งนี้ มีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของเงินคงเหลือ (Residual Amount) หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผันซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 30.00 - 90.00 โดยเมื่อพิจารณาในช่วงปี 2567 – 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ที่เกิดขึ้นจริงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.50 – 83.40 ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผัน

สรุปความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าด้วยวิธีเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาด

สรุปการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่ากับโครงการเทียบเคียง

ประเภทค่าเช่า	แนวทางการเปรียบเทียบ	ค่าเช่าของโครงการ Six Senses ที่เสนอโดย SLH	อัตราค่าเช่าของโครงการเทียบเคียง
1. ค่าเช่าคงที่			
1.1 ค่าเช่าคงที่	สัดส่วนค่าเช่าคงที่ที่คาดว่าจะได้รับในปี 2570 ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุน	ร้อยละ 5.01 – 5.41	ร้อยละ 4.09 – 10.89
1.2 อัตราเดบิตค่าเช่าคงที่	อัตราการเดบิตของค่าเช่าคงที่	เดบิตร้อยละ 3.00 ต่อปี	ไม่มีอัตราการเดบิตจนถึงเดบิตร้อยละ 0.67 - 7.10 ต่อปี
2. ค่าเช่าแปรผัน	ร้อยละของ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่	ร้อยละ 80.00 – 100.00 ^{/1}	ร้อยละ 30.00 - 90.00

หมายเหตุ : ^{/1} ค่าเช่าผันแปรขึ้นอยู่กับจำนวนเงินคงเหลือ (GOP หักค่าธรรมเนียมบริหาร เงินสำรอง FF&E และค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน) เทียบกับจำนวนเงินแบ่งตั้งต้นตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยในปี 2567 - 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ เท่ากับร้อยละ 82.50 – 83.40

จากตารางข้างต้น สามารถสรุปความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ที่เสนอโดย SLH ในแต่ละส่วนได้ดังนี้

- **ค่าเช่าคงที่** ตามข้อเสนอการเช่าโครงการ Six Senses ของ SLH มีสัดส่วนค่าเช่าคงที่ที่คาดว่าจะได้รับในปี 2570 ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุนของโครงการ Six Senses เท่ากับร้อยละ 5.01 – 5.41 ซึ่งอยู่ในช่วงของสัดส่วนค่าเช่าคงที่ที่คาดว่าจะได้รับในปี 2570 ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุนของโครงการเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 – 10.89
- **อัตราเดบิตค่าเช่าคงที่** ตามข้อเสนอการเช่าโครงการ Six Senses ของ SLH เท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งเทียบเคียงได้กับโครงการเทียบเคียงที่มีอัตราการเดบิตค่าเช่าคงที่ ตั้งแต่ไม่มีอัตราการเดบิต จนถึงเดบิตเท่ากับร้อยละ 0.67 – 7.10 ต่อปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

- **ค่าเช่าแปรผัน** ตามข้อเสนอการเช่าของ SLH มีอัตราค่าเช่าแปรผันเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผันซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 30.00 - 90.00 โดยเมื่อพิจารณาในช่วงปี 2567 – 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ที่เกิดขึ้นจริงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.50 – 83.40 ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผัน

จากสรุปผลการพิจารณาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตามข้อเสนอการเช่าโครงการ Six Senses ที่เสนอโดย SLH มีความเหมาะสม

1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเช่าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ที่ LUXF จะเช่าทำกับ SLH ซึ่งมีรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ โดยเงื่อนไขที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ส่วนใหญ่เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมและผู้เช่ามีการเจรจาเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขบางประการเพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน และ/หรือ ยังคงเป็นเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ต่อเนื่องไปโดยสามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญได้ดังนี้

- เงื่อนไขอัตราค่าเช่าที่กำหนดตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีโครงสร้างและหลักการสอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน กล่าวคือ ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental) มีการกำหนดให้ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี รวมถึงค่าเช่าคงที่ปีที่ 1 ของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ เป็นอัตราค่าเช่าที่ปรับเพิ่มร้อยละ 3 จากค่าเช่าคงที่ปีสุดท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน นอกจากนี้ เงื่อนไขค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental) มีหลักการคำนวณที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าปัจจุบันที่แปรผันตามผลประกอบการของโครงการ โดยอ้างอิง เงินคงเหลือ (Residual Amount) เทียบกับจำนวนเงินตั้งต้น (Split Start Amount) ซึ่งกลไกดังกล่าวทำให้ LUXF ได้รับรายได้ขั้นต่ำจากค่าเช่าคงที่ และยังมีส่วนร่วมในการจัดหาประโยชน์ตามผลการดำเนินงานของโครงการผ่านการได้รับค่าเช่าแปรผัน
- เงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน กล่าวคือ ภายหลังจากที่ระยะเวลาเช่าเดิมภายใต้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้เช่าต่อไป และผู้เช่าตกลงที่จะเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้ร่างสัญญาฉบับใหม่ต่อไป โดยคู่สัญญาตกลงว่าจะมีการต่ออายุรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ภายใต้อายุระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุคราวละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเดียวกันกับที่ระบุไว้ในร่างสัญญาฉบับใหม่ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าหากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยที่กำหนดไว้
- เงื่อนไขการวางหลักประกันภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้การวางหลักประกัน ณ ต้นปีของแต่ละปีโดยผู้เช่ามีความยืดหยุ่นมากขึ้น กล่าวคือ ผู้เช่าสามารถวางหลักประกันในรูปแบบของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยที่กองทุนรวมยอมรับได้ ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50.00 และในรูปแบบของหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ES-TM ในจำนวนเท่ากับร้อยละ 50.00 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป แทนที่เงื่อนไขการวางหลักประกันของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุให้ผู้เช่าวางหลักประกันในรูปแบบเงินสดร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ในทุกต้นปีของการเช่าในแต่ละปี และในช่วงระหว่างปี LUXF ยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคารได้บางส่วน โดยผู้เช่ายังจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของค่าเช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ยังคงกำหนดให้มูลค่ารวมของหลักประกันจะต้องมีจำนวนเท่ากับร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน
- ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทิน สามารถชำระได้ภายในสิ้นเดือนพฤษภาคม จากเดิมที่ต้องชำระใน 30 วันนับจากวันสิ้นสุดไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทิน ซึ่งเป็นการกำหนดระยะเวลาที่สอดคล้องกับกระบวนการจัดทำและตรวจสอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่า ที่จำเป็นต่อการคำนวณ

ค่าเช่าแปรผันให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทจัดการ เจื่อนโซดังกล่าวไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ และการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- ภายใต้เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามปกติที่เกิดจากการใช้งานและการดำเนินงานทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีท้องถิ่น อากรแสตมป์ และภาษีหรือค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาที่ต่ออายุ ในขณะที่กองทุนรวมยังคงรับผิดชอบการซ่อมแซมโครงสร้าง การเปลี่ยนงานระบบหลักของอาคาร และรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งจะกำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประกอบกับแนวปฏิบัติที่ผ่านมา เงื่อนไขดังกล่าวเทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน
- สำหรับสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด สัญญาฉบับใหม่กำหนดระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นไม่น้อยกว่า 30 เดือนสำหรับทั้งสองฝ่าย จากเดิมที่กำหนดไว้ไม่น้อยกว่า 12 เดือนสำหรับกองทุนรวม และไม่น้อยกว่า 18 เดือนสำหรับผู้เช่า โดยในกรณีที่มีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หากผู้เช่าเป็นฝ่ายใช้สิทธิ LUXF จะมีระยะเวลาเตรียมการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยาวขึ้น และยังคงได้รับค่าเช่าตลอดช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อ LUXF ในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ได้เป็นผู้ประกอบกิจการเอง ในทางกลับกัน หาก LUXF เป็นฝ่ายประสงค์จะใช้สิทธิระยะเวลาบอกกล่าวที่ยาวขึ้นอาจทำให้ LUXF มีความยืดหยุ่นลดลงเมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน

อย่างไรก็ดี ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ในกรณีที่ LUXF เป็นฝ่ายประสงค์จะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด LUXF จะไม่มีการชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่า ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อ LUXF เมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุให้ LUXF ต้องชำระค่าชดเชยแก่ผู้เช่าที่ไม่เกิน 90.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 1 - 10 ของการเช่า และไม่เกิน 60.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 11 - 15 ของการเช่า

นอกจากนี้ ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ในกรณีที่ LUXF ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยการขายทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม (โดยต้องแจ้งล่วงหน้า 30 เดือนเสมอ) และผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป LUXF อาจมีการชำระค่าชดเชยกรณีดังกล่าว โดยจำกัดไว้ที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท โดยหากผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป LUXF จะไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าว ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อ LUXF เมื่อเทียบกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ที่ระบุให้ ในกรณีที่ LUXF ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า โดยการขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม และบริษัทในเครือของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งและตกลงที่จะเป็นผู้จัดการทรัพย์สินต่อไป LUXF มีการชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท

- ตามเงื่อนไขการห้ามแข่งขันของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรกของการเช่าโครงการ Six Senses ภายใต้สัญญาฉบับใหม่ ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรม หรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนดโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม ได้แก่ (1) จังหวัดกระบี่ และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (2) อ่าวพังงา (รวมถึง เกาะพีพี) ซึ่งแตกต่างจากเงื่อนไขของสัญญาเช่าปัจจุบันที่กำหนดให้ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก (1 กรกฎาคม 2555 ถึง 30 มิถุนายน 2558) ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรม หรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนดโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมในพื้นที่ในข้อ (1) และ (2) ข้างต้น รวมถึงบริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ตด้วย โดยจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้เช่า พบว่า ปัจจุบันกลุ่ม IHG อยู่ระหว่างการศึกษาการพัฒนาโครงการ

โรงแรมเพิ่มเติมในจังหวัดภูเก็ต โดยผู้บริหารของผู้เช่าเห็นว่า พื้นที่จังหวัดภูเก็ต และเกาะยาวน้อยนั้น ต่างมีศักยภาพที่แตกต่างกัน ทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยว ทำเลที่ตั้ง และจุดขาย จึงเห็นว่า หากมีการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ Six Senses ในจังหวัดภูเก็ต จะมีรูปแบบโรงแรม และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจาก Six Senses Yao Noi ซึ่งจะเป็นการสร้างประโยชน์ที่ส่งเสริมกัน (Synergy) เช่น การสร้างประสบการณ์ของลูกค้าภายใต้แบรนด์ Six Senses ตั้งแต่เดินทางมาถึงจังหวัดภูเก็ต ก่อนเดินทางไปยังเกาะยาวน้อย เป็นต้น มากกว่าแข่งขันกันเองระหว่าง 2 โครงการ นอกจากนี้ ระยะเวลาของเงื่อนไขการห้ามแข่งขันภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขดังกล่าวภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ที่เท่ากับ 3 ปีแรกของการเช่าทรัพย์สินภายใต้สัญญานั้นๆ

- ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดเงื่อนไขของเหตุสุดวิสัยที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน เช่น กำหนดให้เหตุสุดวิสัยครอบคลุมเหตุที่กระทบต่อทรัพย์สิน เหตุการณ์ภายในประเทศ และเหตุการณ์ในต่างประเทศ โดยทำให้รายได้รวมของโรงแรม (Gross Revenues) ลดลงมากกว่าร้อยละ 20.00 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันของปีก่อน โดยหากเกิดเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นมาคำนวณอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย รวมถึงการกำหนดกลุ่มคู่แข่งในประเทศ และในต่างประเทศที่นำมาใช้พิจารณาในเงื่อนไขของเหตุสุดวิสัย เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การชำระค่าเช่าภายใต้เหตุสุดวิสัยภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันว่า ในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยผู้เช่ามีสิทธิได้รับการระงับการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันทั้งหมดหรือตามสัดส่วน โดยผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าคงที่เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าได้รับการชดเชยจากบริษัทประกันภัยเพื่อครอบคลุมค่าเช่าคงที่ดังกล่าวเท่านั้น ซึ่งแตกต่างจากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ที่ระบุให้ผู้เช่า ในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมต่อไป

นอกจากนี้ ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ยังมีเงื่อนไขเพิ่มเติม โดยระบุว่า หากไม่มีการบอกเลิกสัญญา ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาจะขยายตามช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบ ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่สามารถเทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ทั้งนี้ หากเกิดเหตุดังกล่าวขึ้น LUXF และ SLH ตกลงกันว่าจะต้องปรึกษารื้อกันด้วยความสุจริตเพื่อตกลงมาตรการบรรเทาผลกระทบที่เหมาะสมก่อนที่จะมีการยกเลิกสัญญาใดๆ ตามข้อนี้ ซึ่งเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้เช่า และผู้ให้เช่า ได้หารือเพื่อหาแนวทางแก้ไขที่เป็นไปได้ร่วมกันในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นในอนาคต

- สำหรับเงื่อนไขดอกเบี้ยผิดนัดตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดชำระหนี้เงินตกลงชำระดอกเบี้ยผิดนัดให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในอัตราเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (Minimum Lending Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกรุงไทย แต่ไม่เกินอัตราร้อยละ 5 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 224 วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา 7 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2564 หรืออัตราที่สูงกว่านั้นตามที่กฎหมายไทยอนุญาต ซึ่งเปิดโอกาสให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์หากมีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยผิดนัดตามกฎหมายในอนาคต

เนื่องจากเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งโครงสร้างค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน การต่ออายุสัญญา มูลค่าหลักประกัน และการบำรุงรักษาทรัพย์สิน ล้วนเทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดย LUXF ยังคงได้รับรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนซึ่งปรับเปลี่ยนต่อเนื่องจากฐานค่าเช่าคงที่เดิม และมีส่วนร่วมในผลการดำเนินงานของโครงการผ่านค่าเช่าแปรผัน อีกทั้งเงื่อนไขที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

เปลี่ยนแปลงไปบางส่วนยังเป็นประโยชน์แก่ LUXF มากขึ้น อาทิ เงินไขเพิ่มเติมที่ระบุให้ LUXF ไม่มีภาระค่าชดเชยกรณี LUXF ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด (ยกเว้นกรณีที่มีการขายทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม และผู้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้เช่าไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป) หรือ เงินไขเพิ่มเติมที่ระบุให้ LUXF มีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาหากค่าเช่าต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยที่กำหนด ทั้งนี้ แม้เงินไขบางส่วนอาจทำให้ LUXF มีความยืดหยุ่นลดลง หรือผ่อนปรนให้แก่ผู้เช่ามากขึ้น เช่น ระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าที่ยาวขึ้นกรณี LUXF ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา การระงับการชำระค่าเช่าในช่วงเหตุสุดวิสัย และขอบเขตการห้ามแข่งขันที่เปลี่ยนแปลงไปก็ตาม เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้ว เงินไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ยังคงทำให้ LUXF ได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการ Six Senses ได้ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งเงินไขดังกล่าวเป็นผลจากการเจรจาต่อรองร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และมีได้ทำให้ LUXF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงินไขของการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากจะทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้ต่อเนื่องไปตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเช่าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเช่าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ กับ SLH มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขการกำหนดอัตราค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses ฉบับใหม่ ที่ LUXF จะเช่าทำกับ SLH สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยยังคงกำหนดอัตราค่าเช่าคงที่ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน รวมถึงกำหนดอัตราค่าเช่าแปรผันไว้ในอัตราส่วนเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของเงินคงเหลือ (Residual Amount) หลังหักค่าเช่าคงที่ ดังนั้น การคำนวณค่าเช่าตามเงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กองทุนรวมจะไม่เสียประโยชน์เมื่อเปรียบเทียบกับกำหนดค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 30 มิถุนายน 2570
2. เมื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขการกำหนดค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กับอัตราค่าเช่าโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสถานที่ท่องเที่ยวในต่างจังหวัด โดยอยู่ภายใต้กองทรัสต์ หรือ กองทุนรวมเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม และมีรูปแบบการทำสัญญาให้เช่า หรือ ให้เช่าช่วงเพื่อบริหารงานทรัพย์สินซึ่งคล้ายคลึงกันกับ LUXF และโครงการ Six Senses (“โครงการเทียบเคียง”) พบว่า เงื่อนไขค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่นี้ สามารถเทียบเคียงกันได้กับเงื่อนไขของโครงการเทียบเคียงอื่นๆ โดยสรุปได้ดังนี้
 - ค่าเช่าคงที่ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ของโครงการ Six Senses มีสัดส่วนต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่เข้าลงทุนของโครงการ Six Senses เท่ากับร้อยละ 5.01 – 5.41 ซึ่งอยู่ในช่วงสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อมูลค่าประเมินของทรัพย์สินของโครงการเทียบเคียง ที่เท่ากับร้อยละ 4.09 – 10.89
 - อัตราเติบโตค่าเช่าคงที่ เท่ากับร้อยละ 3.00 ต่อปี ซึ่งอยู่ในช่วงอัตราการเติบโตค่าเช่าคงที่ ของโครงการเทียบเคียง ซึ่งระบุอัตราการเติบโตไว้ตั้งแต่ ไม่มีอัตราการเติบโต จนถึง ร้อยละ 7.10 ต่อปี
 - ค่าเช่าแปรผัน มีอัตราเท่ากับร้อยละ 80.00 – 100.00 ของเงินคงเหลือ (Residual Amount) หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผันซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 30.00 - 90.00 โดยเมื่อพิจารณาในช่วงปี 2567 – 2568 และ 9 เดือน ปี 2569 อัตราค่าเช่าผันแปรต่อ Residual Amount หรือ EBITDA หลังหักค่าเช่าคงที่ที่เกิดขึ้นจริงอยู่ที่ประมาณร้อยละ 82.50 – 83.40 ซึ่งอัตราดังกล่าวอยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าแปรผันของโครงการเทียบเคียงที่มีค่าเช่าแปรผัน
3. SLH เป็นผู้บริหารโครงการในปัจจุบันและมีความคุ้นเคยกับการดำเนินงานของโครงการเป็นอย่างดี จะทำให้การบริหารโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งโครงการยังคงดำเนินงานภายใต้เครื่องหมายการค้า Six Senses อันเป็นแบรนด์ของโครงการมาตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ และเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งช่วยรักษาภาพลักษณ์ มาตรฐานการให้บริการ และความสามารถในการแข่งขันของโครงการ
4. เนื่องจาก LUXF และ SLH มีประสบการณ์ในการดำเนินงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการทำสัญญาเช่ากับผู้อื่น ซึ่งไม่เคยดำเนินการร่วมกัน
5. บริษัทจัดการกองทุนได้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าโครงการ Six Senses ผ่านการประกวดราคา โดยกำหนดวันลงทะเบียนยื่นซองประมูลระหว่างวันที่ 9 มกราคม 2569 – 26 มกราคม 2569 โดยปรากฏว่ามีผู้ยื่นซองประมูล คือ

SLH เพียงรายเดียว โดยที่ประชุมของบริหารจัดการกองทุนครั้งที่ 13/2569 ได้พิจารณาข้อเสนอค่าเช่าประกอบกับเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจาก SLH และมีความเห็นว่าข้อเสนอของ SLH เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายละ ด้วยเหตุนี้ การเข้าทำรายการจะช่วยให้ LUXF สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ใช้ประกอบกิจการโครงการ Six Senses ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ได้ต่อเนื่องไปในอนาคต

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นรายละควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. เกิดการพึ่งพารายได้ค่าเช่าและการบริหารโครงการจาก SLH เพียงรายเดียว ดังนั้น หาก SLH มีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าตามเงื่อนไขสัญญาเช่า หรือหาก SLH ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือไม่อาจจัดการโครงการโรงแรมได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อ LUXF
2. อาจมีความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญา หรือใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ทัน อาจทำให้รายได้ค่าเช่าขาดช่วง กระทั่งต่อผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ อย่างไรก็ตาม ตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 เดือน ซึ่งช่วยให้ LUXF มีเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ประกอบกับกองทุนรวม มีแผนปรับปรุงและบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อรักษามาตรฐานและความน่าสนใจของโครงการต่อผู้ประกอบการโรงแรมรายละในกรณีที่จำเป็นต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่
3. อาจมีความเสี่ยงที่ผลการดำเนินงานของโครงการ Six Senses ไม่เป็นไปตามที่คาด ซึ่งอาจทำให้รายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับลดลง อย่างไรก็ตาม ตามเงื่อนไขค่าเช่าตามร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าคงที่ที่ไม่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการ LUXF จึงมีฐานรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนในภาวะที่ผลการดำเนินงานของโรงแรมมีความไม่แน่นอน นอกจากนี้ SLH เป็นผู้เช่าและผู้บริหารโครงการรายละเดิมที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการ Six Senses Yao Noi มาอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2555 หรือประมาณ 14 ปี จึงมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สิน ระบบการดำเนินงาน กลุ่มลูกค้า และสภาวะการแข่งขันของโครงการประกอบกับ SLH เป็นบริษัทในกลุ่ม InterContinental Hotels Group ("IHG") ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมระดับสากล โดยตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีของ IHG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 IHG มีแบรนด์โรงแรมในเครือ 20 แบรนด์ (เพิ่มเป็น 21 แบรนด์ ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2569) มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 6,963 แห่ง รวม 1,026,177 ห้อง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก จึงทำให้โครงการ Six Senses อาจได้รับประโยชน์จากเครือข่ายการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายระดับโลกของ IHG ตลอดจนมาตรฐานการบริหารจัดการและระบบปฏิบัติการของกลุ่ม IHG อันเป็นปัจจัยสนับสนุนการเข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในระดับสากล
4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ LUXF อาจต้องดำเนินการจัดหาผู้เช่าใหม่อีกครั้งหนึ่ง เช่น ผ่านกระบวนการจัดประกวดราคา ซึ่งกองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากการดำเนินการดังกล่าว อาทิ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาและตัวแทนในการสรรหาผู้เช่า นอกจากนี้ อาจมีความไม่แน่นอนที่ LUXF จะได้รับข้อเสนอการเช่าจากบุคคลอื่นที่นอกเหนือจาก SLH รวมทั้งมีความไม่แน่นอนที่บุคคลดังกล่าวจะเสนออัตราค่าเช่าและเงื่อนไขอื่นๆ ที่ดีกว่า SLH

ในการนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถพิจารณาเงื่อนไขที่สำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ตามรายละเอียดที่ปรากฏในส่วนที่ 1.1.4 ของรายงานฉบับนี้ และเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันตามรายละเอียดที่ปรากฏในหัวข้อ 1.5 ของเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้ โดยเงื่อนไขสำคัญส่วนใหญ่ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ มีความสอดคล้องกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมและผู้เช่ามีการเจรจาเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขบางประการเพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน และ/หรือ ยังคงเป็นเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องโดยสามารถสรุปเงื่อนไขสำคัญได้ดังนี้

- **อัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่มีโครงสร้างและหลักการสอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยค่าเช่าคงที่ที่ปรับเพิ่มร้อยละ 3.00 ต่อปี ต่อเนื่องจากฐานค่าเช่าปีสุดท้ายของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และค่าเช่าแปรผันอ้างอิงเงินคงเหลือ (Residual Amount) เทียบกับจำนวนเงินตั้งต้น (Split Start Amount) ตามหลักการเดิม ทำให้ LUXF ได้รับรายได้ขั้นต่ำที่แน่นอนจากค่าเช่าคงที่และมีส่วนร่วมในผลการดำเนินงานของโครงการจากค่าเช่าแปรผัน
- **การชำระค่าเช่า** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับไตรมาสที่ 4 ของปีปฏิทินได้ภายในสิ้นเดือนพฤษภาคม จากเดิมที่ต้องชำระภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นสุดไตรมาส เพื่อให้สอดคล้องกับกระบวนการจัดทำและตรวจสอบงบการเงินประจำปีของผู้เช่าซึ่งจำเป็นต้องการคำนวณค่าเช่าแปรผันให้ถูกต้องครบถ้วน ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทจัดการ เงื่อนไขดังกล่าวไม่กระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์และการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- **การต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่เป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยต่ออายุได้รวม 4 คราว คราวละ 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 มิถุนายน 2585) ภายใต้ข้อกำหนดเดิม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุหากค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยที่กำหนด
- **การวางหลักประกัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดให้มูลค่ารวมคงเดิมที่ร้อยละ 100.00 ของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระสำหรับปีถัดไป โดยปรับรูปแบบเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทย เท่ากับร้อยละ 50.00 และหน่วยลงทุนกองทุนเปิดอีเอสทีสปริง ธรรัฐ (“กองทุนรวม ES-TM”) เท่ากับร้อยละ 50.00 จากเดิมที่ผู้เช่าต้องวางหลักประกันเป็นเงินสดเต็มจำนวน ณ ต้นปี โดยในระหว่างปี ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนหลักประกันเป็นหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์ไทยได้บางส่วน โดยยังต้องคงหลักประกันที่เป็นเงินสดไม่น้อยกว่าร้อยละ 50.00 ของค่าเช่าคงที่
- **การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดระยะเวลาบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นไม่น้อยกว่า 30 เดือนสำหรับทั้งสองฝ่าย (จากเดิม 12 เดือนสำหรับกองทุนรวม และ 18 เดือนสำหรับผู้เช่า) กรณีผู้เช่าใช้สิทธิ LUXF จะมีเวลาสรรหาผู้เช่ารายใหม่ยาวขึ้นโดยยังได้รับค่าเช่าตลอดช่วงเวลาดังกล่าว แต่กรณี LUXF ใช้สิทธิ อาจมีความยืดหยุ่นลดลง ทั้งนี้ LUXF ไม่มีภาระค่าชดเชยกรณีใช้สิทธิบอกเลิก เว้นแต่กรณีที่ LUXF ขายทรัพย์สินให้กับบุคคลที่สามและผู้เช่าหรือบริษัทในเครือไม่ได้บริหารทรัพย์สินต่อ ซึ่งจำกัดที่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์กับกองทุนรวม เมื่อเปรียบเทียบกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุให้ LUXF ต้องชำระค่าชดเชยแก่ผู้เช่าที่ไม่เกิน 90.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 1 - 10 ของการเช่า และไม่เกิน 60.00 ล้านบาท ในระหว่างปีที่ 11 - 15 ของการเช่า รวมถึงระบุให้ LUXF ชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

จริงไม่เกิน 30.00 ล้านบาท ในกรณีที่ LUXF ขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม และบริษัทในเครือของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งและตกลงที่จะเป็นผู้จัดการทรัพย์สินต่อไป

- **การห้ามแข่งขัน** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา 3 ปีแรกของการเช่าเช่นเดียวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ครอบคลุมจังหวัดกระบี่และพื้นที่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ และอำเภอพังงา (รวมเกาะพีพี) โดยไม่รวมบริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ตดังเช่นสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ทั้งนี้ จากข้อมูลที่ได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้เช่า พบว่า ปัจจุบัน กลุ่ม IHG อยู่ระหว่างศึกษาการพัฒนาโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต โดยในกรณีที่ในอนาคตมีการพัฒนาโรงแรมแห่งใหม่ภายใต้แบรนด์ Six Senses ในจังหวัดภูเก็ต จะมีรูปแบบโรงแรม และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างจาก Six Senses Yao Noi ซึ่งจะเป็นการสร้างประโยชน์ที่ส่งเสริมกัน (Synergy) เช่น การสร้างประสบการณ์ของลูกค้าภายใต้แบรนด์ Six Senses ตั้งแต่เดินทางมาถึงจังหวัดภูเก็ต ก่อนเดินทางไปยังเกาะยาวน้อย เป็นต้น มากกว่าการแข่งขันกันเอง เนื่องจากพื้นที่จังหวัดภูเก็ต และเกาะยาวน้อยนั้น ต่างมีศักยภาพที่แตกต่างกัน ทั้งกลุ่มนักท่องเที่ยว ทำเลที่ตั้ง และจุดขาย
- **เหตุสุดวิสัย** เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่กำหนดนิยามและเงื่อนไขหลักเทียบเคียงได้กับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน โดยเงื่อนไขเพิ่มเติม ได้แก่ ให้สิทธิผู้เช่าในการได้รับการระงับการชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันทั้งหมดหรือตามสัดส่วนในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุ โดยชำระค่าเช่าคงที่เฉพาะกรณีได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย จากสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบันที่ระบุว่า ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าต่อไป นอกจากนี้ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ ยังระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า หากไม่มีการบอกเลิกสัญญา ระยะเวลาเช่าตามสัญญาจะขยายตามช่วงเวลาที่ได้รับผลกระทบ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะหารือร่วมกันด้วยความสุจริตใจเพื่อหามาตรการบรรเทาผลกระทบก่อนการบอกเลิกสัญญาในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่เข้าเงื่อนไขดังกล่าว

จากข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขสำคัญส่วนใหญ่ภายใต้ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่ สอดคล้องกับเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน แม้ว่าเงื่อนไขบางประการ กองทุนรวมและผู้เช่าจะมีการเจรจาปรับปรุงเพื่อให้มีความคล่องตัวในการดำเนินงาน และ/หรือ ยังคงเป็นเงื่อนไขที่ทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่อง โดย LUXF จะยังได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการ Six Senses ตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวเป็นผลจากการเจรจาต่อรองร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และมีได้ทำให้ LUXF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงมีความเห็นว่า เงื่อนไขของการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากจะทำให้กองทุนรวมสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินได้อย่างต่อเนื่องตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ ทั้งนี้ รายละเอียดการเปรียบเทียบเงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับใหม่และสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน และความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเช่าทำรายการ แสดงในหัวข้อ 1.3.2 ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงที่ LUXF คาดว่าจะได้จากการเช่าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเช่าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses กับ SLH มีประโยชน์ต่อ LUXF และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควร อนุมัติการเช่าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเช่าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซึ่กส์เซ็นส์ ยาวน้อย

ในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุนใน ครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ LUXF ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และ วิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์ อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ ผู้บริหารของ EASTSPRING ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/ หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจ เกิดขึ้นต่อ LUXF และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ LUXF ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวจะเอียงข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ LUXF

ขอแสดงความนับถือ

 JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED



(นายชลิต อุดมพรวัฒนา)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ประวัติและความเป็นมาของ LUXF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2551 และกองทุนรวม LUXF ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เป็นวันแรกในวันที่ 9 มิถุนายน 2551 โดย LUXF ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนแก่นักลงทุนเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินหลัก ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินของโครงการ ชิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย (“โครงการ Six Senses”) จาก บริษัท โรงแรม ปาเกาะ จำกัด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2551

ข้อมูลสรุปของ LUXF

ชื่อกองทุนรวม	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ (“LUXF”)
บริษัทจัดการกองทุน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด (“EASTSPRING”)
ผู้เช่า	:	บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH”)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“KBANK”)
อายุของกองทุนรวม	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	1,925,700,000 บาท แบ่งออกเป็นหน่วยลงทุน 196,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.80 บาท
ประเภทของกองทุนรวม	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

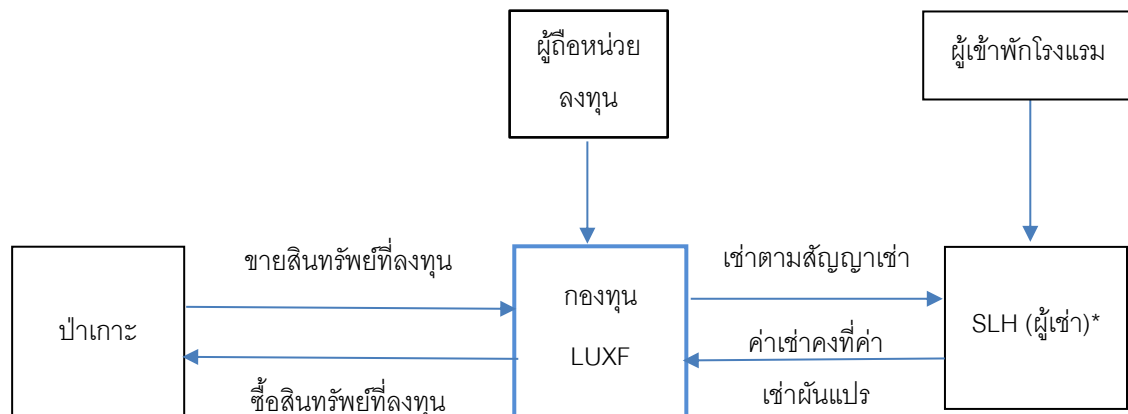
ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF

1.2 วัตถุประสงค์ และ โครงสร้างการจัดการของ LUXF

LUXF มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมระดับ Luxury และมีวิสัยทัศน์ที่บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ดีที่สุด รวมไปถึงการดูแลรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินของกองทุนรวมให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ทั้งนี้กองทุนรวมมีเป้าหมายจะเป็นทางเลือกในการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการผลประโยชน์ในรูปของเงินปันผล โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว นอกจากนี้การดูแลรักษาและปรับปรุงคุณภาพของทรัพย์สินจะเป็นการช่วยเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในระยะยาว

เป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวม คือการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในรูปของรายได้จากการปล่อยเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งในรูปของรายได้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ โครงสร้างของ LUXF ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง

โครงสร้างกองทุนรวม



*บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (SLH)

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ LUXF ประกอบด้วย (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์ (2) บริษัทจัดการกองทุน โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ("KBANK")
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107536000315
วันที่จดทะเบียน	:	13 พฤษภาคม 2536
ที่ตั้ง	:	1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140
ทุนจดทะเบียน	:	30,246,820,970 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงาน	:	หน้าที่ของ KBANK ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ คือ กำกับดูแลและตรวจสอบให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวมและรับรองความถูกต้องของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าหน่วยลงทุน ตลอดจนรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และดำเนินการตามกฎหมายเมื่อบริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

รายชื่อผู้ถือหุ้น

:

โครงสร้างการถือหุ้นของ KBANK ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 มีดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	302,400,438	12.76
2.	บริษัท กัลฟ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	236,805,000	9.99
3.	STATE STREET EUROPE LIMITED	138,568,144	5.85
4.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	101,684,007	4.29
5.	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY	92,451,320	3.90
6.	สำนักงานประกันสังคม	68,586,500	2.89
7.	บริษัท ทุนดราวัลย์ จำกัด	47,495,000	2.00
8.	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE A) NOMINEES LIMITED	44,333,438	1.87
9.	THE BANK OF NEW YORK (NOMINEES) LIMITED	42,030,500	1.77
10.	BNY MELLON NOMINEES LIMITED	42,341,414	1.79
11.	อื่นๆ	1,250,714,961	52.83
	รวม	2,367,410,722	100.00

ที่มา : BOL

(2) บริษัทจัดการกองทุน

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อีสท์สปริง (ประเทศไทย) จำกัด ("EASTSPRING")
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105565112264
วันที่จดทะเบียน	:	11 กรกฎาคม 2565
ที่ตั้ง	:	ชั้น 9 อาคาร มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	:	EASTSPRING ทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนของกองทุนรวม โดยหน้าที่ในฐานะบริษัทจัดการกองทุน คือ บริหารจัดการกองทุนรวมและทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อผูกพันต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งดำเนินการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม จัดให้มีการประเมินค่าประกันภัย และตรวจตราทรัพย์สิน แต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้อง จัดทำรายงานและเปิดเผยข้อมูลตลอดจนดำเนินการต่าง ๆ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ EASTSPRING ณ วันที่ 22 เมษายน 2569 มีดังนี้			
			รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
		1.	อีสท์สปริง อินเวสเมนต์ กรุ๊ป ไพรวเท ลิมิเต็ด	11,899,999	59.50
		2.	บริษัท ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)	8,100,000	40.50
		3.	พวเด็นเซียล โฮลดิ้งส์ ลิมิเต็ด	1	0.00
			รวม	20,000,000	100.00
ที่มา : BOL					
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ EASTSPRING มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1.	นาย บัณฑิต เจียมอนุกุลกิจ	ประธานคณะกรรมการ	
		2.	นางสาว ดารุณี ปภากาญจน์	กรรมการ	
		3.	นาย ชวมนต์ วินิจตรงจิตร	กรรมการ	
		4.	Mr. Salman Haider	กรรมการ	
		5.	นางสาว บุษรัตน์ เบญจรงค์กุล	กรรมการ	
		6.	Mr. Terence Lim	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	
		7.	นางสาว สมนึก วิวัฒน์	กรรมการอิสระ สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง	
		8.	นาย พงษ์พันธุ์ สุขยางค์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	
ที่มา : EASTSPRING					
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ EASTSPRING มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1.	นางสาว ดารุณี ปภากาญจน์	กรรมการผู้จัดการ	
		2.	นาย ยิงยง เจียรุฑฒิ	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการลงทุน	
		3.	นางสาว ปนัดดา ตันท์ชาญชีวิน	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายช่องทางการจัดจำหน่ายและธนบัตรอิเล็กทรอนิกส์	
		4.	นาย พงษ์พันธุ์ สุขยางค์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยง	
		5.	นางสาว สุชาดา วิจิตรวานิชย์พงษ์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	
		6.	นาย ทวงศ์ดี แสงพงศานนท์	รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายปฏิบัติการและเทคโนโลยีสารสนเทศ	
		7.	Mr. Joel Tan	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายกลยุทธ์และทรานส์ฟอร์มองค์กร	
		8.	นางสาว เจน โอเจริญ	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์, บริหารช่องทางดิจิทัล และการตลาด	
		9.	นาย ดนัย คงปาริชาติ	รองกรรมการผู้จัดการฝ่ายการเงิน	
ที่มา : EASTSPRING					

1.3 นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ LUXF

LUXF เป็นกองทุนรวมที่มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมระดับ Luxury โดยมีนโยบายบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อให้สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ควบคู่กับการดูแลรักษาและปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ ทั้งนี้ กองทุนรวมมีเป้าหมายเป็นทางเลือกในการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนที่ต้องการผลประโยชน์ในรูปของเงินปันผล และมุ่งหวังสร้างผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว รวมถึงสนับสนุนการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในระยะยาว โดยเป้าหมายหลักของบริษัทจัดการในการบริหารกองทุน คือ การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในรูปของรายได้ค่าเช่าทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้อย่างสม่ำเสมอ

ข้อมูลทรัพย์สินที่ LUXF ลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินที่ LUXF ลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568

ลักษณะของทรัพย์สิน	
โครงการ ชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	
ที่ตั้ง	56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
ประเภทการลงทุน	กรรมสิทธิ์
พื้นที่ที่ดิน	ที่ดิน 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา
พื้นที่อาคาร	(1) วิลล่าที่มีสระว่ายน้ำส่วนตัว (Pool Villa) จำนวน 56 หลัง แบ่งเป็นประเภท Pool Villa, Deluxe Pool Villa, Pool Villa Suite, The Retreat, Hill Top Reserve ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ประมาณ 161 ตารางเมตร ถึง 1,402 ตารางเมตร รวมเนื้อที่ประมาณ 13,090 ตารางเมตร (2) อาคารบ้านพักคนงานจำนวน 10 หลัง อาคารส่วนบริหาร อาคารสำนักงานและฝ่ายวิศวกรรม ห้องซักกรีด รวมเนื้อที่ประมาณ 4,100 ตารางเมตร (3) อาคารสนับสนุนและอาคารบริหาร ส่วนกลางอื่นๆ ซึ่งรวมถึง ห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุดหนังสือ ภาพยนตร์ และเพลง รวมเนื้อที่ประมาณ 4,130 ตารางเมตร
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2550
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน	26 พฤษภาคม พ.ศ. 2551
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	LUXF
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	LUXF
ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์	SLH

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF และ หนังสือชี้ชวน

1.4 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

LUXF ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ กับ บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อให้ผู้เช่าใช้ทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะเพื่อดำเนินโครงการ ซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย และเพื่อกิจการอื่นใดที่มีความเกี่ยวข้องหรือมีความเกี่ยวเนื่องกับกิจการโครงการ ซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย มีระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะตกลงให้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก คราวละ 3 ปี เป็นจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของสัญญาเช่าตามที่แสดงในหัวข้อ 1.5 ของเอกสารแนบ 1

1.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการ ของ LUXF ฉบับปัจจุบัน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนฉบับปัจจุบัน ระหว่าง LUXF และ SLH ซึ่งปัจจุบันใช้ในการประกอบกิจการโครงการ Six Senses มีดังนี้

1. ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วีรี Luxury Real Estate Investment Fund (LUXF)
2. ผู้เช่า	บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited
3. ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดิน: ที่ดินตั้งอยู่ที่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย มีพื้นที่ประมาณ 79-3-66.2 ไร่ ประกอบด้วยที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน 2 ฉบับ และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 1 ฉบับ (น.ส.3 ก.) 2. อาคาร: อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่สร้างบนที่ดินเช่า 3. สังหาริมทรัพย์: เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ที่ดินและอาคาร รวมทั้งสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ “โครงการโรงแรมซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย”
4. ระยะเวลาการเช่า	3 ปี
5. สิทธิในการต่ออายุสัญญา	มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้ทั้งหมด 4 (สี่) ครั้ง (แต่ละครั้งมีระยะเวลา 3 (สาม) ปี) กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าหากค่าเช่าต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย
6. ค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่: 70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือน โดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี ค่าเช่าแปรผัน: ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าแปรผันตามการคำนวณดังนี้

	กรณีที่ 1: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) มากกว่าหรือเท่ากับเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน ดังนี้ • ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1 = $100\% \times [B - C]$ • ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2 = $80\% \times [A - B]$ กรณีที่ 2: หากยอดเงินคงเหลือ (Residual Amount) น้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) แต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ • ค่าเช่าแปรผัน = $A - C$ โดยที่ A = เงินคงเหลือ (Residual Amount) ที่คำนวณโดย กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) – ค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรม (Hotel Management Fee) – เงินสำรองเฟอริตี้เจอร์และอุปกรณ์ (FF&E) – ประกันภัยและภาษีทรัพย์สิน B = เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) (ตามที่ระบุไว้ด้านล่าง) C = ค่าเช่าคงที่ ค่าบริหารจัดการ (“Hotel Management Fees”) ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้รวม (Gross Revenues) - ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้ ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท ง. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป : เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า
7. หลักประกัน	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส

	ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างปีในแต่ละปีของการเช่า บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด โดย หากผู้เช่าอาจเปลี่ยนแปลงรูปแบบของหลักประกันจากการวางเงินสดในบัญชีหลักประกัน ไปเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร วงเงินคงค้างภายใต้หนังสือค้ำประกันฉบับดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) และตลอดระยะเวลาเช่าที่คงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) อย่างไรก็ดี เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า จำนวนเงินสดในบัญชีหลักประกัน (Cash Collateral Account) (หรือจำนวนเงินที่กำหนดของหลักประกันอื่นใดที่ใช้ทดแทนได้ตามที่สัญญาอนุญาต) จะปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี โดยเริ่มตั้งแต่การต่ออายุสัญญาเช่าคราวแรก เป็นต้นไป ตามลำดับ ตัวอย่างเช่น เงินสดในบัญชีหลักประกัน (หรือจำนวนเงินที่กำหนดของหลักประกันอื่นใดที่ใช้ทดแทนได้ตามที่สัญญาฉบับนี้อุญาต) สำหรับปีที่ 1 ของการต่ออายุสัญญาเช่าคราวแรก จะปรับเพิ่มจาก 70,000,000 บาท (เจ็ดสิบล้านบาท) เป็น 72,100,000 บาท (เจ็ดสิบสองล้านหนึ่งแสนบาท) และจาก 35,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท) เป็น 36,050,000 บาท (สามสิบลหมื่นห้าพันบาท)										
8. การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าคงที่: ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในหรือก่อนวันที่ 15 ของเดือนนั้นๆ ในจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ค่าเช่าแปรผัน: ผู้เช่าตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันภายใน 30 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส										
9. การยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยผู้เช่า	1. ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาล่วงหน้าอย่างน้อย 18 (สิบแปด) เดือน 2. หากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามคำสั่งหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนที่ดิน หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของโครงการ และไม่มีหนทางใดที่จะแก้ไขหรือเยียวยาสถานการณ์ดังกล่าวได้										
10. การยกเลิกสัญญา ก่อนกำหนดโดยผู้ให้เช่า	1. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธการต่อสัญญาเช่า หากรายได้ที่ได้รับจากค่าเช่า (คำนวณจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน) ต่ำกว่าอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายได้เฉลี่ยต่อปี</th><th>อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1-3</td><td>70 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 4-6</td><td>90 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 7-9</td><td>100 ล้านบาท</td></tr> <tr> <td>ปีที่ 10-12</td><td>110 ล้านบาท</td></tr> </tbody> </table>	รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี	ปีที่ 1-3	70 ล้านบาท	ปีที่ 4-6	90 ล้านบาท	ปีที่ 7-9	100 ล้านบาท	ปีที่ 10-12	110 ล้านบาท
รายได้เฉลี่ยต่อปี	อัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละรอบ 3 ปี										
ปีที่ 1-3	70 ล้านบาท										
ปีที่ 4-6	90 ล้านบาท										
ปีที่ 7-9	100 ล้านบาท										
ปีที่ 10-12	110 ล้านบาท										

	ในกรณีดังกล่าว: (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินเพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่า หรือ (2) หากเกิดเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นมาคำนวณอัตรารายได้ขั้นต่ำเฉลี่ย หากรายได้เฉลี่ยต่อปีต่ำกว่าอัตราที่กล่าวมาข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุผลดังกล่าว กองทุนรวมยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าอย่างน้อย 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินกิจการโรงแรมต่อ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถจัดการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ให้แก่กองทุนรวมหรือผู้เช่ารายใหม่ 2. กองทุนรวมมีสิทธิที่จะยกเลิกสัญญาเช่าโดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือน
11. เงินชดเชยกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด	1. หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดตามข้อนี้ กองทุนรวมต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าล่วงหน้าอย่างน้อย 12 (สิบสอง) เดือน ดังนี้: ในระหว่างปีที่ 1-10 กองทุนรวมต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงิน 90,000,000 บาท และต้องชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเนื่องมาจากการปิดกิจการอันเป็นผลมาจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยกองทุนรวม โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องไม่เกิน 30,000,000 บาท ในช่วงปีที่ 11-15 กองทุนรวมต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงิน 60,000,000 บาท และต้องชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงอันเนื่องมาจากการปิดกิจการอันเกิดจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องไม่เกิน 30,000,000 บาท 2. ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าโดยการขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่สาม และบริษัทในเครือของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งและตกลงที่จะเป็นผู้จัดการทรัพย์สิน กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของผู้เช่า แต่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องไม่เกิน 30,000,000 บาท และจะไม่มีการจ่ายค่าธรรมเนียมอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่าอีก
12. การห้ามแข่งขัน	ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 (สาม) ปีแรก ผู้เช่าและบริษัทในเครือทั้งหมดตกลงที่จะไม่บริหารจัดการหรือดำเนินกิจการโรงแรมหรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ “Six Senses” ในพื้นที่ที่กำหนดดังต่อไปนี้: (1) ชายฝั่งทะเลด้านตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่และพื้นที่ทางตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (3) อ่าวพังงา (รวมถึงหมู่เกาะพีพี) โดยไม่ได้รับการอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากกองทุนรวม
13. กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่ม	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันเดียวกัน เช่น โรงแรมอามันบุรี (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมศรีสรา (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต), โรงแรมรายาวดี และโรงแรม

การแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) (“กลุ่มคู่แข่งในประเทศไทย”)	พู่เลย์เบย์ ริทซ์-คาร์ลตัน รีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นๆ ที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกัน ซึ่งทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันในอนาคต
14. กลุ่มโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set) (“กลุ่มคู่แข่งในต่างประเทศ”)	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่คล้ายคลึงกับโครงการ ในห้าภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน 1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลส์ 3. เกาะบาห์ลี สาธารณรัฐอินโดนีเซีย (ข้อมูลที่จะนำไปใช้จะประกาศโดย STR Global หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีลักษณะหรือหน้าที่เดียวกัน และตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกัน) 4. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมที่ตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยที่ REVPAR ที่ปรับปรุงแล้วของกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศจะต้องอิงตามค่าเฉลี่ย REVPAR ที่ถ่วงน้ำหนักเท่ากันของกลุ่มโรงแรมในห้าภูมิกาดังกล่าว โดยคิดเป็นหนึ่งในห้า ทั้งสองฝ่ายอาจตกลงร่วมกันกำหนด เพิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคใดๆ ดังกล่าว โดยระบุการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในงบประมาณประจำปี ในกรณีที่ไม่มี การเปลี่ยนแปลงรายชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปี ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะใช้รายชื่อโรงแรมตามที่กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีของปีที่ผ่านมา
15. เหตุสุดวิสัย	1. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือส่งผลให้เกิดเหตุการณ์ที่ไม่สามารถป้องกันได้ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือพื้นที่ใกล้เคียง และอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของผู้ได้รับผลกระทบ แม้ว่าจะได้ใช้ความพยายามในการจัดการด้วยความระมัดระวังตามสมควรที่พึงคาดหมายได้จากผู้ที่อยู่ในวิสัยและภาวะการณ์เช่นนั้น เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม แผ่นดินไหว พายุเฮอริเคน พายุทอร์นาโด สึนามิ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อโรงแรมในระดับที่รายได้รวมของเดือนนั้นๆ ที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น และทุกเดือนหลังจากนั้นที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ลดลงมากกว่าร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับรายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และทุกเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้า 2. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นในประเทศ เช่น การจลาจล สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย สงครามกลางเมือง การประท้วง การโจมตีของผู้ก่อการร้าย โรคระบาด หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบในลักษณะเดียวกันและอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของผู้ได้รับผลกระทบ และส่งผลให้: 2.1 รายได้รวมของเดือนนั้นๆ ที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น และในแต่ละเดือนต่อไปที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และในแต่ละเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 และ

	2.2 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศ ในเดือนเดียวกันกับที่กล่าวถึงในข้อ 2.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศ ในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากมีข้อมูล REVPAR สำหรับสมาชิกในกลุ่มคู่แข่งในประเทศน้อยกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่น ๆ ที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปในอุตสาหกรรมบริการ เพื่อพิจารณาผลกระทบของเหตุการณ์ดังกล่าว 3. สถานการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นในต่างประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจโลกตกต่ำ การปะทุของภูเขาไฟ สงคราม หรือการนัดหยุดงานของสายการบิน และอยู่นอกเหนือการควบคุมที่สมเหตุสมผลของฝ่ายที่ได้รับผลกระทบ และส่งผลให้: 3.1 รายได้รวมของเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว และในแต่ละเดือนหลังจากนั้นที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้รวมของเดือนเดียวกัน (และในแต่ละเดือนถัดไปที่เกี่ยวข้อง) ของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 และ 3.2 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศในเดือนเดียวกันกับที่กล่าวถึงในข้อ 3.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในประเทศในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากมีข้อมูล REVPAR สำหรับสมาชิกในกลุ่มคู่แข่งในประเทศน้อยกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่นที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปในอุตสาหกรรมบริการเพื่อพิจารณาผลกระทบของเหตุการณ์ดังกล่าว 3.3 ค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มคู่แข่งในต่างประเทศในเดือนเดียวกันที่กล่าวถึงในข้อ 3.1 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของการเปลี่ยนแปลงเป็นเปอร์เซ็นต์ของ REVPAR ของสมาชิกแต่ละรายในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศ ในเดือนเดียวกันของปีก่อนหน้ามากกว่าร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม หากข้อมูล REVPAR สำหรับกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศมีอยู่น้อยกว่า 3 (สาม) ราย คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องตกลงร่วมกันที่จะใช้มาตรฐาน อัตราส่วน หรือเกณฑ์อื่นที่มีอยู่ซึ่งใช้กันโดยทั่วไปในอุตสาหกรรมบริการเพื่อกำหนดผลกระทบของกิจการต่อกลุ่มดังกล่าวในกลุ่มการแข่งขันในต่างประเทศ
--	---

16. การชำระค่าเช่า ภายใต้เหตุ สุดวิสัย	ในระหว่างเดือนที่เกิดเหตุสุดวิสัย ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้กับกองทุนรวมต่อไป โดยผู้เช่าจะชำระค่าเช่าคงที่เฉพาะในส่วนที่ผู้เช่าได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยเพื่อครอบคลุมค่าเช่าคงที่ดังกล่าวตามข้อกำหนดการประกันภัยใดๆ ที่ระบุไว้ ดังนั้น หากเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัยไม่ครอบคลุมค่าเช่าคงที่ในเดือนดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดการโรงแรมตามสัดส่วนสำหรับเดือนเหล่านั้นด้วย ผู้เช่าจะต้องดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลในเชิงพาณิชย์เพื่อจัดการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมในช่วงเวลาดังกล่าว
17. หน้าที่ของผู้ให้เช่า	กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าในสภาพ "ตามที่เป็นอยู่"
18. หน้าที่ของผู้เช่า	1. ดำเนินการเฉพาะโครงการ LUXF Yao Noi และดำเนินการโครงการ LUXF Yao Noi ให้เป็นไปตามมาตรฐานความหรูหราที่ใช้บังคับ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กับโรงแรม Six Senses อื่นๆ ทั่วโลก ("มาตรฐาน Six Senses") 2. จะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือแก้ไขสิ่งก่อสร้างใดๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารที่เช่า หรืออาจต้องขอใบอนุญาตภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน 3. จะไม่สร้างภาระผูกพันหรือข้อจำกัดใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญและในทางลบต่อที่ดินที่เช่า 4. จัดหาใบอนุญาตหรือเอกสารทั้งหมดที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานของโครงการ LUXF Yao Noi จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
19. การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่าจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซม รวมถึงการใช้มาตรการป้องกันที่เหมาะสมและเพียงพอเพื่อปกป้องทรัพย์สินที่เช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง เพื่อรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี
20. การโอนสิทธิและการให้เช่าช่วง	1. ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิและภาระผูกพันของตนให้แก่บริษัทในเครือ ในกรณีที่มีการขายทรัพย์สินส่วนใหญ่ของตน โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม 2. ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ใดๆ ภายในโรงแรมแก่บริษัทในเครือที่ดำเนินกิจการภายในโรงแรมได้ โดยมีเงื่อนไขว่าบริษัทในเครือดังกล่าวต้องจ่ายค่าเช่าในอัตราตลาดที่เป็นธรรม โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมล่วงหน้า
21. ภาษี	ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในการชำระภาษีอาคารและที่ดิน ภาษีปกครองท้องถิ่น อากรแสตมป์ และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ (แล้วแต่กรณี) ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
22. การเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ว่าจะเป็นงวดใดงวดหนึ่ง หรือในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือคำรับรองหรือการรับประกันภายใต้สัญญาฉบับนี้

	2. ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และระยะเวลาการต่ออายุใดๆ อัตราผลตอบแทนเฉลี่ยต่อปีที่ได้จากค่าเช่าในทุกๆ สามปีต่ำกว่าอัตราผลตอบแทนขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปี 3. กองทุนรวมละเว้นหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญของข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้หรือที่ระบุไว้ที่อื่นใดในสัญญาฉบับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการรับประกันที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
23. ดอกเบี้ยคิณฑ์	ในกรณีที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งคิณฑ์ชำระหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ฝ่ายที่คิณฑ์คดกลางที่จะจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ฝ่ายอีกฝ่ายหนึ่งในอัตราดอกเบี้ยที่เทียบเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (Minimum Lending Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกรุงไทย (หรือในจำนวนที่ต่ำกว่าตามอัตราที่ได้รับอนุญาตสูงสุดภายใต้กฎหมายไทย)
24. กฎหมายที่ใช้บังคับ	สัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย
25. การระงับข้อพิพาท	ทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะระงับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งใดๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับข้อตกลงนี้ โดยให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่พิพาทภายใน 3 (สาม) เดือนนับจากวันที่เกิดข้อพิพาท

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยของ LUXF

ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2569 LUXF มีหน่วยลงทุนที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 196,500,000 หน่วย โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทุนรวม LUXF ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2569

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	QUINTET PRIVATE BANK (EUROPE) S.A.	28,174,600	14.34
2.	คุณเดชพงศ์ กาญจนลักษณ์	23,428,000	11.92
3.	BNP PARIBAS SINGAPORE BRANCH	21,000,000	10.69
4.	คุณสุวรงค์ ดำรงธนสมบัติ	15,000,000	7.63
5.	คุณสนธิพงศ์ ภัทรศุกล	5,555,555	2.83
6.	คุณสุดา อัครโกสิน	4,100,000	2.09
7.	คุณสาธิต จิตมากุล	3,750,000	1.91
8.	คุณสลิลา จิตมากุล	3,750,000	1.91
9.	คุณกมลรัตน์ จิตมากุล	3,750,000	1.91

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชั่งตวงวัดเส้นใยยาวน้อย

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
10.	คุณรัตนาวดี จิตมากุล	3,750,000	1.91
รวม		112,258,155	57.13
11.	ผู้ถือหุ้นรายอื่น	84,241,845	42.87
รวมทั้งหมด		196,500,000	100.00

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF

หมายเหตุ : รายชื่อผู้ถือหุ้นรายอื่นเป็นไปตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2569

3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ LUXF ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท พีวี ออดิท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

LUXF	ณ 30 มิ.ย.			31 มี.ค.
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	151.77	216.56	261.60	160.84
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	2,273.00	2,272.00	2,370.00	2,370.00
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7.27	2.16	2.43	9.29
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.002	0.001	0.0002	0.01
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุน	-	4.00	-	-
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	16.39	3.88	6.85	-
สินทรัพย์อื่น	4.36	5.78	0.07	5.14
รวมสินทรัพย์	2,452.79	2,504.38	2,640.94	2,545.27
หนี้สิน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	0.89	4.58	0.95	0.86
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	0.0004	0.0002	0.00	0.001
เจ้าหนี้อื่น	-	1.07	-	-
หนี้สินอื่น	58.22	70.98	81.32	90.03
รวมหนี้สิน	59.10	76.63	82.27	90.89
สินทรัพย์สุทธิ	2,393.69	2,427.76	2,558.67	2,454.38
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายอื่น	1,925.70	1,925.70	1,925.70	1,925.70
กำไรสะสม	467.99	502.06	632.97	528.68
สินทรัพย์สุทธิ	2,393.69	2,427.76	2,558.67	2,454.38
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.18	12.36	13.02	12.49

LUXF	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.			31 มี.ค.
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569
รายได้ค่าเช่า	106.33	176.36	215.27	72.72
รายได้ดอกเบี้ย	0.75	3.04	3.51	1.88
รวมรายได้	107.08	179.40	218.78	74.60
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4.28	5.03	5.05	3.95
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.64	0.75	0.76	0.59
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.14	2.52	2.53	1.98
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.31	0.32	0.31	0.24
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน	-	17.88	13.55	2.05
ภาษีเงินได้	0.01	0.01	0.01	0.003
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	0.82	0.98	0.89	1.83
รวมค่าใช้จ่าย	8.21	27.49	23.10	10.64
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	98.87	151.91	195.69	63.96
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนที่เกิดขึ้น	(1.13)	(0.97)	0.01	(2.25)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	377.87	(10.76)	82.60	(1.73)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	376.74	(11.73)	82.60	(3.98)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	475.61	140.18	278.29	59.98

LUXF	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.			31 มี.ค.
งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	80.52	101.00	147.64	171.14
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(86.46)	(106.11)	(147.38)	(164.27)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(5.94)	(5.11)	0.27	6.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	13.21	7.27	2.16	2.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	7.27	2.16	2.43	9.29

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ LUXF

ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 LUXF มีรายได้รวมจำนวน 107.08 ล้านบาท 179.40 ล้านบาท 218.78 ล้านบาท และ 74.60 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่า จำนวน 106.33 ล้านบาท 176.36 ล้านบาท 215.27 ล้านบาท และ 72.72 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.30 ร้อยละ 98.31 ร้อยละ 98.40 และ 97.48 ของรายได้รวมในแต่ละงวด โดยในปี 2566 LUXF มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 28.09 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.55

ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีสาเหตุหลักจากสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยเริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากวันที่ 1 ตุลาคม 2565 ประเทศไทยได้ประกาศให้ยกเลิก COVID-19 เป็นโรคติดต่ออันตราย จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น สำหรับปี 2567 LUXF มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 72.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.54 ซึ่งการเพิ่มขึ้นโดยหลักมีสาเหตุจากสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน ในขณะที่ ปี 2568 มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 39.38 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.95 เป็นผลจากสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทยปรับตัวดีขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อน สำหรับ 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 LUXF มีรายได้รวมลดลง จากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 0.75 คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.00 โดยมีสาเหตุจาก ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ทำให้การเดินทางนักท่องเที่ยวจากยุโรปลดลง สายการบินมีการเปลี่ยนเส้นทางการเดินทางอ้อมมากขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายการเดินทางแพงขึ้น จากราคาน้ำมันปรับตัวสูงขึ้น ทำให้มีการยกเลิกการเดินทางมาพักที่โรงแรม

ในขณะเดียวกัน LUXF มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 จำนวน 8.21 ล้านบาท 27.49 ล้านบาท 23.10 ล้านบาท และ 10.64 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการสำคัญได้แก่ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวน 4.28 ล้านบาท และ 5.03 ล้านบาท 5.05 ล้านบาท และ 3.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.15 ร้อยละ 18.30 ร้อยละ 21.88 และ ร้อยละ 37.11 ของค่าใช้จ่ายรวมในแต่ละปี สำหรับปี 2566 LUXF มีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 7.33 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักจากการไม่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน ในปี 2567 LUXF มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 19.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 234.81 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักจาก ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 17.88 ล้านบาท สำหรับปี 2568 LUXF มีค่าใช้จ่ายรวมลดลงจำนวน 4.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.98 ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายรวมมีสาเหตุหลักจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินลดลง 4.33 ล้านบาท ในขณะที่งวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 LUXF มีค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.27 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.39 โดยการเพิ่มของค่าใช้จ่ายปรับปรุงทรัพย์สินเพิ่มขึ้น 1.74 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในปี 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 LUXF มีรายการกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 98.87 ล้านบาท 151.91 ล้านบาท 195.69 ล้านบาท และ 63.96 ล้านบาท ตามลำดับ และมีรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน จำนวน 377.87 ล้านบาท (10.76) ล้านบาท 82.60 ล้านบาท และ (1.73) ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้ LUXF มีการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ระหว่าง 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 จำนวน 475.61 ล้านบาท 140.18 ล้านบาท 278.29 ล้านบาท และ 59.98 ล้านบาท ตามลำดับ

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 LUXF มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,452.79 ล้านบาท 2,504.38 ล้านบาท 2,640.94 ล้านบาท และ 2,545.27 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 2,273.00 ล้านบาท 2,272.00 ล้านบาท 2,370.00 ล้านบาท และ 2,370.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 92.67 ร้อยละ 90.72 ร้อยละ 89.74 และ ร้อยละ 93.11 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปี ตามลำดับ ซึ่งในปี 2566 LUXF มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 434.44 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 21.52 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 380.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.07 จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้

ประเมินราคาอิสระเพิ่มขึ้นจากเดิม 1,893 ล้านบาท เป็น 2,273 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2567 LUXF มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 51.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.10 โดยมีสาเหตุหลักจาก เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพิ่มขึ้นจากเดิม จำนวน 64.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.69 เนื่องจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ในปี 2568 LUXF มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 136.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.45 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 98.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.31 จากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินราคาอิสระเพิ่มขึ้นจากเดิม 2,272 ล้านบาทเป็น 2,370 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 LUXF มีสินทรัพย์รวมลดลงจาก 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 95.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.62 ซึ่งมาจากการลดลงของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวน 100.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.52 เนื่องจาก มีการจ่ายเงินปันผล 164.27 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน ณ 30 มิถุนายน 2566 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 LUXF มีหนี้สินรวมจำนวน 59.10 ล้านบาท 76.63 ล้านบาท 82.27 ล้านบาท และ 90.89 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักคือ หนี้สินอื่น จำนวน 58.22 ล้านบาท 70.98 ล้านบาท 81.32 ล้านบาท และ 90.03 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.50 ร้อยละ 92.63 ร้อยละ 98.84 และ ร้อยละ 99.05 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ โดยในปี 2566 LUXF มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 327.87 เนื่องจากหนี้สินอื่นๆเพิ่มขึ้น 57.18 ล้านบาท นอกจากนี้ ในปี 2567 LUXF มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 17.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 29.65 เนื่องจากหนี้สินอื่นๆเพิ่มขึ้น 12.76 ล้านบาท ในปี 2568 LUXF มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 5.65 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.37 เนื่องจากหนี้สินอื่นๆเพิ่มขึ้น 10.34 ล้านบาท ในขณะที่ไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 LUXF มีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้น จาก 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 8.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.48 ซึ่งมาจากหนี้สินอื่นๆเพิ่มขึ้น 8.71 ล้านบาท

ทั้งนี้ LUXF มีสินทรัพย์สุทธิ ณ 30 มิถุนายน 2566 – 2568 และ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 2,393.69 ล้านบาท 2,427.76 ล้านบาท 2,558.67 ล้านบาท และ 2,454.38 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นจำนวน 1,925.70 ล้านบาท 1,925.70 ล้านบาท 1,925.70 ล้านบาท และ 1,925.70 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 80.45 ร้อยละ 79.32 ร้อยละ 75.26 และร้อยละ 78.46 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 467.99 ล้านบาท 502.06 ล้านบาท 632.97 ล้านบาท และ 528.68 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 19.55 ร้อยละ 20.68 ร้อยละ 24.74 และร้อยละ 21.54 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ โดยการเปลี่ยนแปลงของกำไรสะสมเป็นไปตามผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในแต่ละรอบบัญชี

สภาพคล่อง

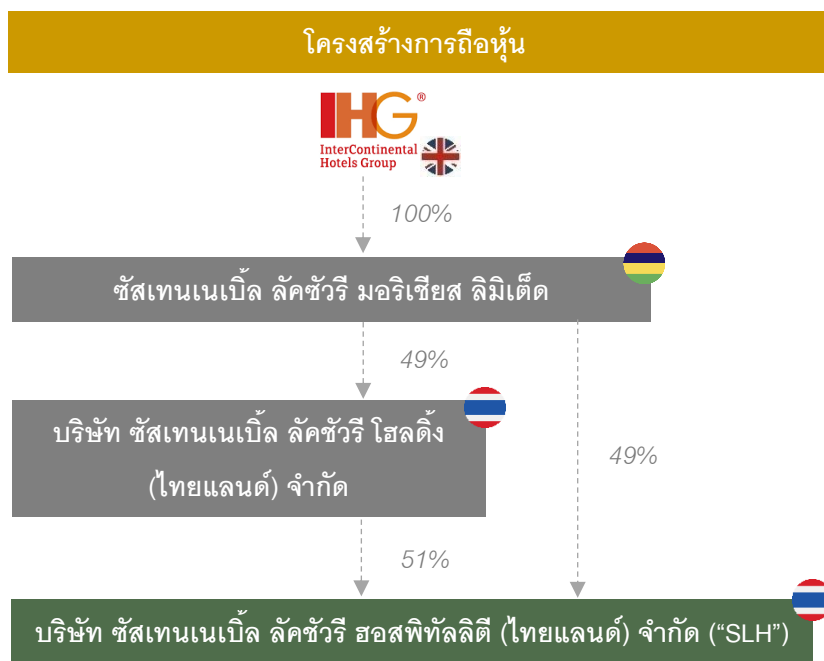
สำหรับปี 2566 - 2568 และงวด 9 เดือนแรกสำหรับปี 2569 LUXF มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) จำนวน (5.94) ล้านบาท (5.11) ล้านบาท 0.27 ล้านบาท และ 6.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานจำนวน 80.52 ล้านบาท 101.00 ล้านบาท 147.64 ล้านบาท และ 171.14 ล้านบาท ตามลำดับ และมีเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงินจำนวน (86.46) ล้านบาท (106.11) ล้านบาท (147.38) ล้านบาท และ (164.27) ล้านบาท ตามลำดับ

เอกสารแนบ 2 ข้อมูลบริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลัคซ์วีรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (“SLH” หรือ “ผู้เช่า”) เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์วีรี (“LUXF” หรือ “กองทุนรวม”) ที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย (“โครงการ Six Senses”) โดย SLH ได้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนเพื่อนำไปใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมชีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2555 จนถึงปัจจุบัน

SLH เป็นบริษัทในเครือของกลุ่มโรงแรม InterContinental Hotels Group (“IHG”) ภายหลังจากที่ IHG ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท ชีกส์เซ็นส์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด จาก Pegasus Capital Advisors LP. แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นดังกล่าวไม่ได้ส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ระหว่าง SLH บริษัท ชีกส์เซ็นส์ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด และกองทุนแต่อย่างใด โดยโครงสร้างการถือหุ้นที่เกี่ยวข้องระหว่าง IHG และ SLH สามารถสรุปได้ดังนี้



IHG เป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจโรงแรมระดับนานาชาติที่มีเครือข่ายโรงแรมครอบคลุมหลายประเทศทั่วโลก และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมภายใต้หลากหลายแบรนด์ ตั้งแต่กลุ่มโรงแรมระดับกลางจนถึงระดับลักซ์วีรี โดยภายใต้กลุ่มแบรนด์ Luxury & Lifestyle ของ IHG มีแบรนด์โรงแรมที่เป็นที่รู้จักในระดับสากลหลายแบรนด์ เช่น Six Senses, Regent, InterContinental, Kimpton และ Hotel Indigo เป็นต้น โดยตามที่ปรากฏในรายงานประจำปีของ IHG ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 IHG มีแบรนด์โรงแรมในเครือ 20 แบรนด์ (เพิ่มเป็น 21 แบรนด์ ข้อมูล ณ วันที่ 12 พฤษภาคม 2569) มีโรงแรมที่เปิดดำเนินการแล้ว 6,963 แห่ง รวม 1,026,177 ห้อง ในกว่า 100 ประเทศทั่วโลก โดยกลุ่มโรงแรมระดับ Luxury & Lifestyle ซึ่งรวมถึงแบรนด์ Six Senses คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14 ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในระบบ IHG ได้รับความเชื่อมั่นจากเจ้าของโรงแรมจากความแข็งแกร่งของแบรนด์ ระบบสนับสนุนระดับองค์กร และผลงานที่ผ่านมาในการสร้างผลตอบแทนที่แข็งแกร่ง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซิกส์เซนส์ ยาวน้อย

โดยมีระบบสนับสนุนแบบครบวงจรครอบคลุมด้านเครื่องมือเชิงพาณิชย์ เครือข่ายการขายระดับโลก เทคโนโลยี การจัดซื้อ บุคลากร ความยั่งยืน ระบบสมาชิก และการบริหารโรงแรมตลอดวงจร ทั้งนี้ IHG One Rewards มีสมาชิกมากกว่า 160 ล้านราย และในปี 2568 รายได้ค่าห้องพักร้อยละ 83 มาจากช่องทางและแหล่งการจองที่ IHG บริหาร ซึ่งช่วยสนับสนุนการจองโดยตรง การเพิ่มรายได้ การลดต้นทุน และประสิทธิภาพการดำเนินงานของโรงแรมในเครือ ซึ่งสะท้อนถึงศักยภาพ ประสิทธิภาพ และความน่าเชื่อถือของกลุ่ม IHG ในการบริหารจัดการโรงแรมระดับบนและโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี

กลุ่มโรงแรมในเครือของ IHG



ที่มา : IHG Investor Deck ณ 12 พฤษภาคม 2569

นอกจากนี้ โครงการ Six Senses ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทุน ได้รับการยอมรับจากสถาบันและสื่อด้านการท่องเที่ยวและโรงแรมระดับนานาชาติอย่างต่อเนื่อง เช่น Condé Nast Traveler, Michelin Guide, Travel + Leisure, Destin Asian, Elite Traveler และ HICAP เป็นต้น โดยการได้รับรางวัลและการจัดอันดับดังกล่าวสะท้อนถึงคุณภาพของทรัพย์สิน มาตรฐานการให้บริการ และความสามารถในการบริหารจัดการโรงแรมของผู้เช่าและกลุ่ม Six Senses ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมในกลุ่มโรงแรมระดับลักซ์ชัวรีทั้งในประเทศและต่างประเทศ

รางวัลที่ โครงการ Six Senses ได้รับ



Travel + Leisure (2026)

- No. 1 Resort in Thailand
- No. 10 Resort in Asia
- No. 21 Hotel in the World



Conde Nast Traveler:

- Readers' Choice Awards (2020, 2023, 2025)
- The Gold List Award (2022)



Michelin Guide : 2-Key Michelin Key Hotel Guide (2024)



World Wellness Weekend: Wellness Champion (2024)



The Telegraph Hotel Awards: 50 Greatest Hotels in the World (2024)



DestinAsian: Readers' Choice Awards (2024)



Global Sustainable Tourism Council: GSTC (2024)



La Liste: Top 200 Lists, World Best Hotel Selection & Special Award Winner (2023)



Elite Traveler: World's Finest, The Ocean Retreat (2023)



HICAP 2020 Sustainable Hotel Awards: Positive Community Impact (Property) (2020)

ที่มา : แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2568 ของ LUXF และข้อมูลจาก SLH

ทั้งนี้ ข้อมูลโดยสรุปของ SLH เป็นดังนี้

ชื่อบริษัท	:	บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วี โฮสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด (Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited)
วันที่จัดตั้ง	:	27 กุมภาพันธ์ 2555
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	56 หมู่ 5 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา 82160
ลักษณะธุรกิจ	:	กิจการโรงแรมและบริการ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	82,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 8,200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท

ที่มา : BOL

2. ผู้ถือหุ้น

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วี โฮสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด	4,181,999	51.00
2.	ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วี มอริเชียส ลิมิเต็ด	4,018,000	49.00
3.	นางสาว จันทนา ศุภาคม	1	0.00
	รวม	8,200,000	100.00

ที่มา : BOL ข้อมูล ณ 12 พฤษภาคม 2569

3. คณะกรรมการบริษัท

	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1.	นางสาว จันทนา ศุภาคม	กรรมการ
2.	นาง ธนิตา ทองเหลือ	กรรมการ
3.	นางสาว จานิช กาน คช ฮอร์	กรรมการ
4.	นาย อเล็กซานเดอร์ โจเซฟ หลุยส์ เพอร์โซเนนี	กรรมการ

ที่มา : BOL

4. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ SLH ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของ SLH สำหรับปี 2566 - 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ SLH สำหรับปี 2566 - 2568

SLH	ณ 31 ธันวาคม		
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	143.25	214.07	118.17
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	33.25	22.56	19.51
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยรับกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	42.73	26.15	156.87
สินค้าคงเหลือ	5.27	6.00	5.79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.47	1.92	3.15
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	226.96	270.70	303.50
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	1.91	-	-
เงินลงทุนเพื่อขาย	46.14	47.62	-
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	8.29	5.81	4.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.61	0.82	49.39
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	56.95	54.25	53.44
รวมสินทรัพย์	283.91	324.95	356.94
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	169.12	188.83	181.95
เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้า	76.81	75.37	2.42
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.27	1.09	89.37
รวมหนี้สินหมุนเวียน	247.20	265.29	273.74
ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	12.35	13.41	17.24
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	12.35	13.41	17.24
รวมหนี้สิน	259.55	278.70	290.98
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว - หุ้นสามัญ	40.18	40.18	40.18

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

SLH	ณ 31 ธันวาคม		
งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว - หุ้นบุริมสิทธิ	41.82	41.82	41.82
การปรับมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	2.94	3.88	4.57
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(60.57)	(39.64)	(20.61)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	24.37	46.24	65.95
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	283.91	324.95	356.94

SLH	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.		
งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้จากการขายและบริการ	623.66	685.76	720.06
ต้นทุนขายและบริการ	(413.52)	(453.98)	(478.12)
กำไรขั้นต้น	210.14	231.78	241.94
รายได้อื่น	4.67	2.77	1.17
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	0.08	(1.85)	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	215.89	232.70	243.11
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(35.26)	(41.62)	(39.98)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(165.98)	(170.14)	(178.09)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.64	20.94	25.04
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	(6.02)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	13.64	20.94	19.02

เอกสารแนบ 3 ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2567 ไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของ ปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทย ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออกบริการ ลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขา การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาเกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหารชะลอตัวลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุน ภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ส่วน อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยปี 2567 – 2568 และแนวโน้มปี 2569

ร้อยละ	2567	2568					2569
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.9	2.4	3.1	2.8	1.2	2.5	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม ^{/1}	(0.3)	4.9	4.6	5.8	1.4	8.1	1.8
ภาคเอกชน	(1.9)	3.5	(0.9)	4.1	4.5	6.5	1.9
ภาครัฐ	4.5	8.9	25.7	10.2	(5.3)	13.3	1.7
การบริโภคเอกชน	4.4	2.7	2.4	2.5	2.5	3.3	2.1
การอุปโภคบริโภคภาคครัวเรือน	2.6	0.6	3.4	2.4	(3.9)	1.3	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{/2}	5.9	12.7	15.4	14.9	11.5	9.4	2.0
ปริมาณ ^{/2}	4.4	12.0	14.5	14.4	10.9	8.3	1.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{/2}	5.6	13.0	6.2	15.8	12.2	17.5	3.2
ปริมาณ ^{/2}	4.8	9.7	2.7	14.2	8.9	13.0	1.7
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	2.2	3.1	8.6	1.1	2.2	0.6	2.4
เงินเฟ้อ	0.4	(0.1)	1.1	(0.3)	(0.7)	(0.5)	(0.3) - 0.7

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 ของ NESDC ฉบับวันที่ 6 มีนาคม 2569

หมายเหตุ: /1 การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

/2 ฐานข้อมูลดุลการค้าระหว่างประเทศแห่งประเทศไทย

ปัจจัยสนับสนุน

- (1) **การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ** โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ยังมีแนวโน้มการขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของฐานรายได้ของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งตลาดแรงงานที่ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวตามการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานนอกภาคเกษตรและอัตราการว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำที่จะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินยังคงผ่อนคลาย เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวดีขึ้น ตามการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 - 2568 ที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 72.8 และร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยเฉพาะการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และยานยนต์และชิ้นส่วน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 50.7 ของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมในปี 2568 ประกอบกับการขยายตัวเร่งขึ้นของการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้าวัตถุดิบและชิ้นกลางนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ขณะเดียวกัน ภาคการลงทุนก่อสร้างยังมีแนวโน้มขยายตัวตามหมวดไม้ใช้ที่อยู่อาศัย ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม สะท้อนจากข้อมูลพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 โดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรม ที่ขยายตัวร้อยละ 12.2 เติบโตจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับข้อมูลจำนวนโรงงาน และพื้นที่ตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 และร้อยละ 8.7 ณ สิ้นปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ตามลำดับ
- (2) **การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนการใช้จ่ายภาครัฐบาล** ดังนี้ (1) กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 ที่วงเงิน 2.45 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 1.80 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6) และรายจ่ายลงทุน 6.49 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 14.8) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดว่าจะอยู่ในกรอบมาตรฐานสำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2569 ที่ร้อยละ 90.6 แบ่งเป็นงบรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 70 ตามลำดับ ส่งผลให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 2.22 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 1.76 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3) และรายจ่ายลงทุน 4.54 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 18.2) และ (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลือประจำปีงบประมาณ 2569 รวมทั้งสิ้น 2.09 แสนล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 3.03 หมื่นล้านบาทและรายจ่ายลงทุน 1.78 แสนล้านบาทคิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 4.2 และลดลงร้อยละ 9.8 ตามลำดับ สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2570 ในกรณีฐานคาดว่าจะมีความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณ 1 ไตรมาสจากการเปลี่ยนผ่านของรัฐบาล ส่งผลให้ในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2570 คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายร้อยละ 20.3 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน เบิกจ่ายร้อยละ 25.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และ (3) งบประมาณภายใต้รายการค่าใช้จ่ายเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็ง วงเงินรวม 130,955 ล้านบาท ที่คาดว่าจะงบประมาณในส่วนที่เหลือประมาณ 43,482 ล้านบาท จะมีการเบิกจ่ายภายในครึ่งแรกของปี 2569
- (3) **การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง** ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับจากการท่องเที่ยว สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations World Tourism Organization) ที่ประเมินว่าการท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 3 - 4 และภูมิภาคที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการ

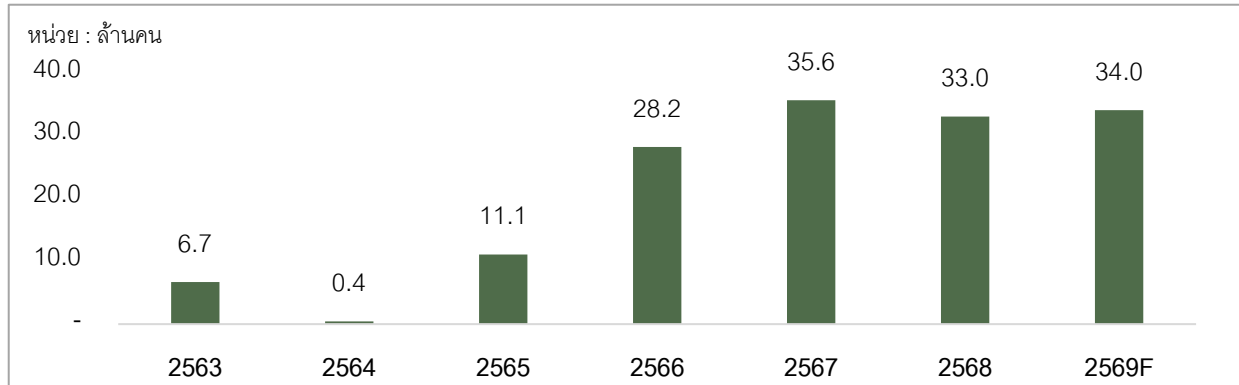
เพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

- (4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการเกษตร ท่ามกลางแนวโน้มการปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) ของสถานการณ์เอนไซม์นับตั้งแต่ในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน 2569 ส่งผลให้ปริมาณน้ำใช้การได้จริงในเขื่อน และอ่างเก็บน้ำ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 อยู่ที่ร้อยละ 46 ของระดับน้ำเก็บกักรวม เทียบกับร้อยละ 39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี การขยายตัวของปริมาณผลผลิตจะส่งผลให้ระดับราคาสินค้าเกษตรมีแนวโน้มปรับตัวลดลง สอดคล้องกับแนวโน้มราคาสินค้าเกษตรในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลงท่ามกลางแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก

ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ("MOT") รายงานสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2568 เท่ากับ 33.0 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.3 จากปี 2567 โดยภูมิภาคที่เดินทางเข้ามาประเทศไทยมากที่สุด ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกประมาณร้อยละ 67.3 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2568 และน้อยที่สุด คือ ภูมิภาคแอฟริกาประมาณร้อยละ 0.6 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2568 ในขณะเดียวกัน ภูมิภาคแอฟริกาก็ยังคงเป็นภูมิภาคที่มีอัตราการเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพิ่มขึ้นมากที่สุด โดยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับในปี 2567 ในขณะเดียวกันนักท่องเที่ยวมาเลเซียเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้ามามากที่สุด จำนวน 4.52 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 13.7 ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลีใต้ ตามลำดับ ทั้งนี้ การเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังมีลักษณะไม่สม่ำเสมอ โดยตลาดยุโรปและอินเดียยังขยายตัวได้ดี สะท้อนศักยภาพของตลาดระยะไกลและตลาดที่มีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ขณะที่ตลาดหลักบางประเทศ เช่น มาเลเซีย จีน และเกาหลีใต้ หดตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ

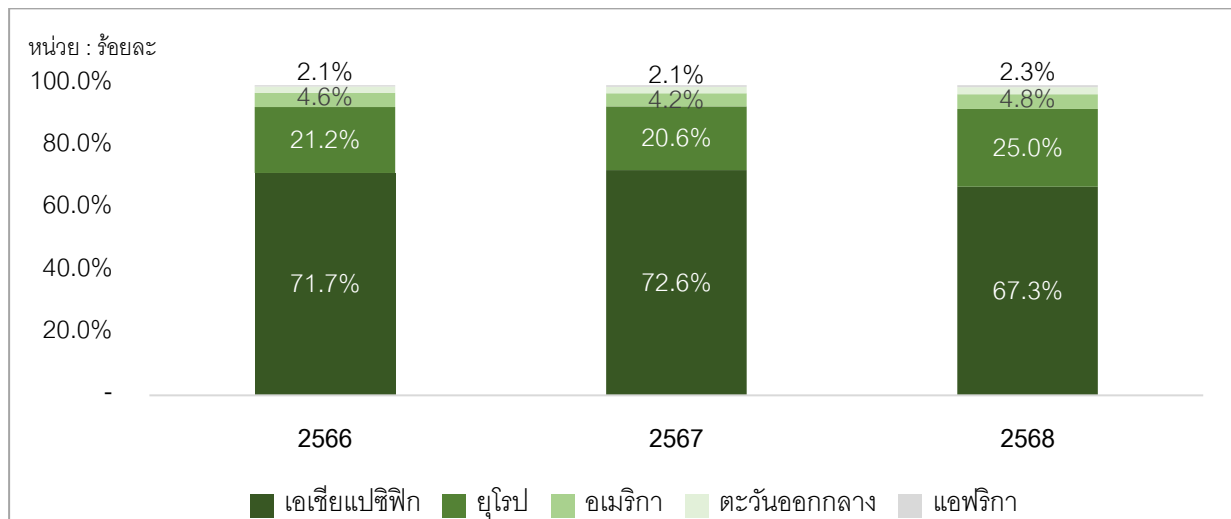
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยปี 2563 - 2568 และคาดการณ์ปี 2569



ที่มา: ฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK, NESDC และ MOTs

หมายเหตุ: ประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ อ้างอิงเอกสารบทวิเคราะห์ของฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK ณ วันที่ 19 มีนาคม 2569

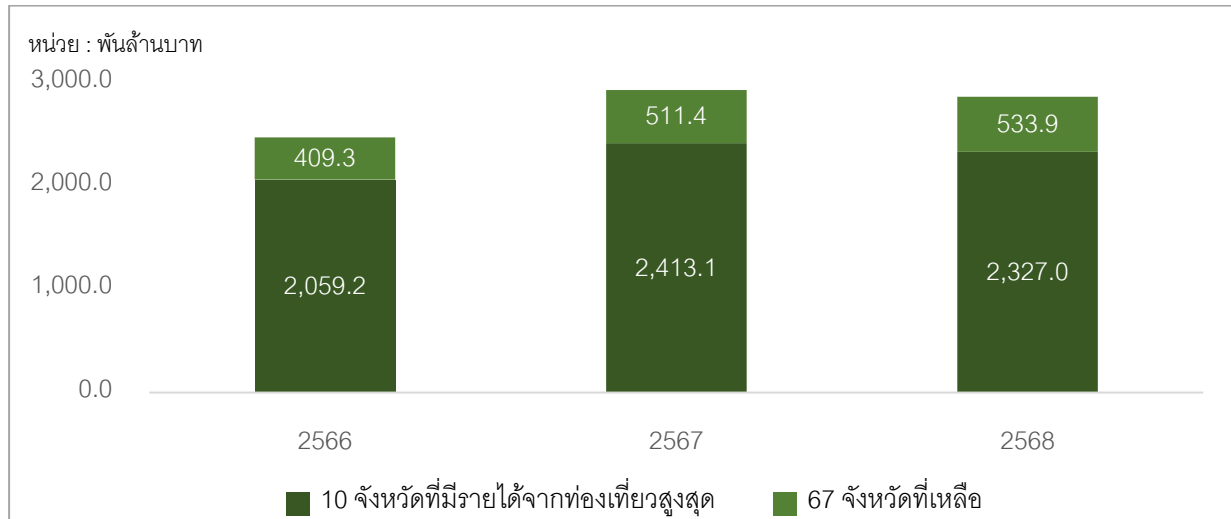
สัดส่วนนักท่องเที่ยวแบ่งตามภูมิภาคปี 2566 - 2568



ที่มา: NESDC และ MOTs

อ้างอิงจากเอกสารบทวิเคราะห์ของฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK ตลาดนักท่องเที่ยวชาวไทยยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยในปี 2568 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมชาวไทยทั้งสิ้น 278.8 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากปีก่อน และสูงกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ร้อยละ 21.3 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ การเพิ่มวันหยุดพิเศษ และการจัดกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวตลอดปี ทั้งนี้ รายได้จากผู้เยี่ยมชมทั้งหมดในปี 2568 อยู่ที่ 2,860,869.56 ล้านบาท โดยรายได้ยังคงกระจุกตัวใน 10 จังหวัดท่องเที่ยวหลัก คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 82.5 ของรายได้รวม ขณะที่ 67 จังหวัดที่เหลือได้รับอานิสงส์จากการเติบโตของนักท่องเที่ยวชาวไทย ส่งผลให้รายได้ยังขยายตัวได้ แม้รายได้ของจังหวัดท่องเที่ยวหลักบางส่วนจะได้รับแรงกดดันจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง

รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมดปี 2566 - 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK, NESDC และ MOTs

หมายเหตุ: 10 จังหวัดที่มีรายได้จากการท่องเที่ยวสูงสุด ปี 2568 ได้แก่ กรุงเทพฯ ภูเก็ต ชลบุรี สุราษฎร์ธานี เชียงใหม่ กระบี่ พังงา ประจวบคีรีขันธ์ เชียงราย และ สงขลา

สำหรับปี 2569 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 34.00 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการทยอยฟื้นตัวของตลาดจีน การเติบโตต่อเนื่องของตลาดยุโรป และการขยายตัวของตลาดศักยภาพอย่างอินเดีย รวมถึงการมุ่งเน้นนักท่องเที่ยวคุณภาพ การเดินทางเชิงประสบการณ์ และการเพิ่มรายได้ต่อทริป อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวยังคงเผชิญข้อจำกัดจากการแข่งขันในภูมิภาค การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมนักท่องเที่ยว และการฟื้นตัวที่ยังไม่สม่ำเสมอของตลาดหลักบางประเทศ

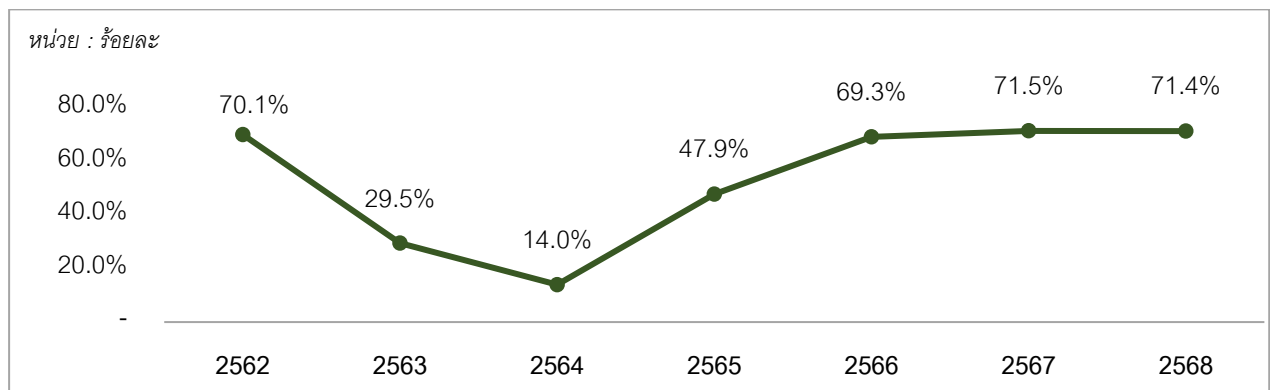
จากแนวโน้มดังกล่าว ธุรกิจโรงแรมและที่พักในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มอยู่ในระดับ Neutral (+) โดยคาดว่าจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะตลาดจีนที่เริ่มกลับมาฟื้นตัว รวมถึงตลาดยุโรปและอินเดียที่ยังเติบโตดี ซึ่งช่วยลดการพึ่งพาตลาดเดิมได้บางส่วน ขณะเดียวกัน การเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศที่ยังขยายตัวต่อเนื่องยังเป็นแรงสนับสนุนสำคัญต่อโรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวระยะใกล้และเมืองรอง โดยเฉพาะจากพฤติกรรมการเดินทางระยะสั้นและการใช้รถยนต์ส่วนตัว อย่างไรก็ดี ธุรกิจยังเผชิญแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรง ภาวะอุปทานส่วนเกินในบางพื้นที่ และต้นทุนดำเนินงานที่อยู่ในระดับสูง ทั้งต้นทุนวัตถุดิบ ค่าไฟฟ้า และค่าสาธารณูปโภค ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการทำกำไรและสภาพคล่องของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็ก

นอกจากนี้ ความขัดแย้งในตะวันออกกลางยังเป็นปัจจัยเสี่ยงสำคัญต่อการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม ผ่านต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้น ความไม่แน่นอนของเส้นทางบิน และต้นทุนพลังงานที่อาจปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ หากสถานการณ์คลี่คลายได้ในระยะเวลาอันสั้น ผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมน่าจะอยู่ในวงจำกัดและเป็นเพียงแรงกดดันระยะสั้น อย่างไรก็ดี หากสถานการณ์ยืดเยื้อหรือขยายวงกว้าง อาจกระทบต่อนักท่องเที่ยวระยะไกล โดยเฉพาะจากยุโรปและตะวันออกกลาง รวมถึงเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนของผู้ประกอบการ ส่งผลให้การฟื้นตัวของธุรกิจอาจชะลอลงกว่าที่คาดการณ์ไว้

ตลาดโรงแรมในประเทศไทย และจังหวัดพังงา

อ้างอิงจากเอกสารบทวิเคราะห์ของฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK ในปี 2568 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสถานพักแรมทั่วประเทศอยู่ที่ร้อยละ 71.4 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงและสูงกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในเกือบทุกภูมิภาค ยกเว้นกรุงเทพฯ และภาคตะวันออก ทั้งนี้ การฟื้นตัวของอัตราการเข้าพักมีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ โดยกรุงเทพฯ ยังได้รับแรงกดดันจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวจีนที่ต่ำกว่าคาดและภาวะอุปทานส่วนเกิน ขณะที่จังหวัดท่องเที่ยวหลักอื่น เช่น ชลบุรี สุราษฎร์ธานีภูเก็ต พังงา และกระบี่ มีอัตราการเข้าพักสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 สะท้อนถึงความนิยมจากนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง

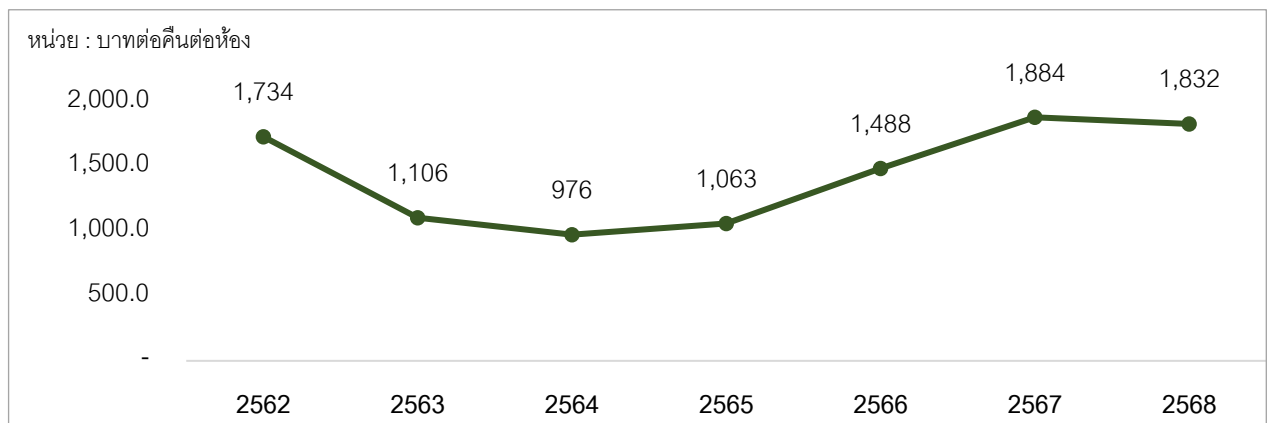
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของสถานพักแรมทั่วประเทศปี 2562 - 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK, NESDC และ MOTs

สำหรับราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศในปี 2568 อยู่ที่ 1,832 บาทต่อคืน ลดลงร้อยละ 2.8 จากปีก่อน สะท้อนว่าแม้อัตราการเข้าพักโดยรวมยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง แต่ผู้ประกอบการในหลายพื้นที่ยังมีข้อจำกัดในการปรับราคา และยังคงพึ่งพากลยุทธ์ด้านราคาเพื่อรักษาระดับการเข้าพัก ท่ามกลางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่สม่ำเสมอและการแข่งขันในธุรกิจที่พักที่อยู่ในระดับสูง

ราคาห้องพักเฉลี่ยของสถานพักแรมในประเทศไทยปี 2562 - 2568

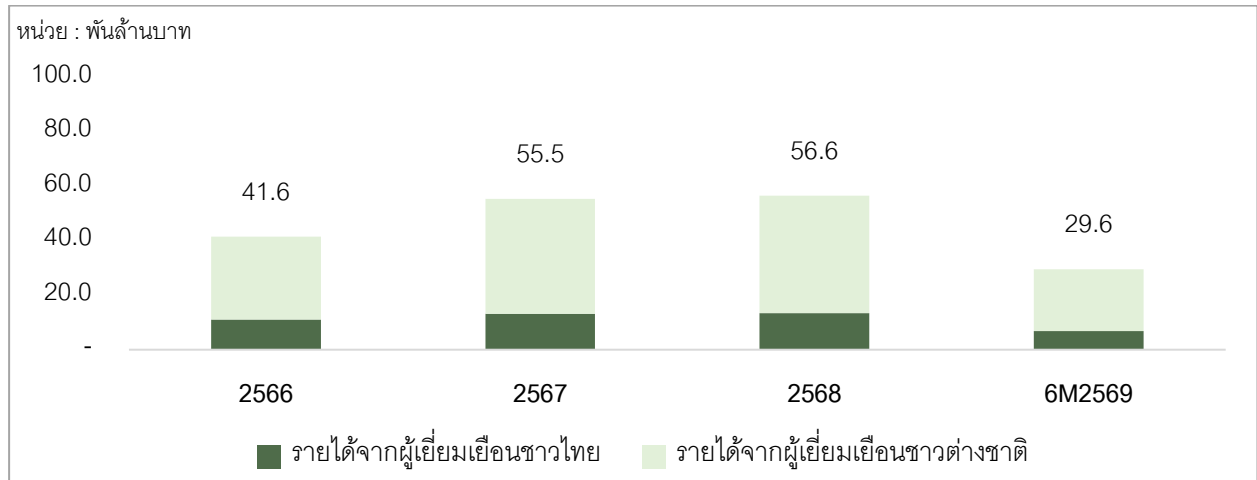


ที่มา: ฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK และ ธนาคารแห่งประเทศไทย

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการชดเชยพื้นที่

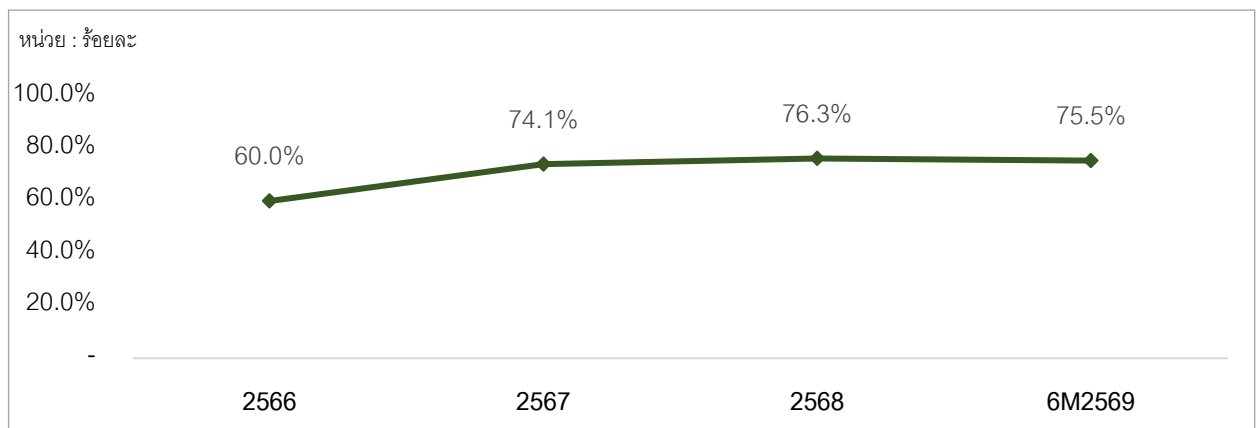
นอกจากนี้ ฝ่ายวิจัยธุรกิจของ LH BANK ยังเผยถึงผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่พักแรมในเดือนมกราคมถึงกุมภาพันธ์ 2569 ของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 จะทรงตัวใกล้เคียงกับปีก่อน และมีความกังวลต่อการแข็งค่าของเงินบาท ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้โดยรวม โดยเฉพาะโรงแรมระดับไม่เกิน 3 ดาวที่พึ่งพาลูกค้าต่างชาติในสัดส่วนสูง ขณะที่โรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไปซึ่งมีกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง รวมถึงโรงแรมที่มีฐานลูกค้าชาวไทยเป็นหลัก มีแนวโน้มได้รับผลกระทบจำกัดกว่า ทั้งนี้ ผู้ประกอบการบางส่วนยังพบว่าลูกค้าต่างชาติเลือกห้องพักราคาถูกและลดการใช้จ่ายอื่นภายในโรงแรม เช่น ห้องอาหารและสปา

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยและชาวต่างชาติของพังงา ปี 2566 – 2568 และ 6 เดือนแรกของปี 2569



ที่มา: MOTS

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในพังงา ปี 2566 – 2568 และ 6 เดือนแรกของปี 2569



ที่มา: MOTS

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนของจังหวัดพังงา ในปี 2568 เท่ากับ 56.6 พันล้านบาท มีสัดส่วนรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวต่างชาติร้อยละ 76.3 และมีสัดส่วนรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทยร้อยละ 23.75 ในขณะที่อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดพังงา ในปี 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 76.3 ซึ่งสูงขึ้นกว่าในปี 2567 เล็กน้อย