



# ศรีพณพด

HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพณพด

INVITATION TO EXTRAORDINARY GENERAL MEETING  
OF TRUST SHAREHOLDERS 2018

---

FRIDAY 14 DECEMBER 2018, STARTING AT 14:00HR  
BENCHASIRI GRAND BALLROOM, BANGKOK MARRIOTT HOTEL SUKHUMVIT

SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



**Charn Issara Reit Management Co., Ltd.**

2922/198 10<sup>th</sup> Fl., Charn Issara Tower II, New Petchburi Road,  
Bangkapi, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand.

Tel: +66 (0) 2308 2022 Fax: +66 (0) 2308 2033

---

CIRM-048/2018

29 November 2018

Subject: Invitation to the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of Sri panwa  
Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)

Attention: Trust Unitholders  
of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

Enclosure:

1. Copy of Minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders
2. Information Memorandum regarding the Additional Investment Assets No. 2
3. Summary of Asset Appraisal Report of the Appraisers
4. Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the REIT Manager)
5. Information Memorandum on SRIPANWA's Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the Trustee)
6. Opinion Report of the Independent Financial Advisor on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Persons Related to the REIT Manager
7. Projected Financial Statement Report during the First 12 Months after the Investment in the Additional Investment Assets No. 2 (Projected Period from 1 January 2019 – 31 December 2019)
8. Procedures of Registration, Meeting Attendance and Granting of Proxies
9. Proxy Forms
10. Map of Meeting Venue
11. List of Trust Unitholders

As Charn Issara REIT Management Company Limited (the “**Company**” or the “**REIT Manager**”), the REIT Manger of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) (“**SRIPANWA**”), deemed it appropriate to convene the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA on 14 December 2018 at 14.00 hrs at Benjasiri Room, Marriot Bangkok Hotel, No. 2, Sukhumvit Road Soi 57, Klongtan Nuea Subdistrict, Watana District, Bangkok, whereby the Map of Meeting Venue is provided in Enclosure 10, the Company would like to invite the trust unitholders to attend the meeting as per such date, time and venue, in order to consider the matters pursuant to the following agendas:

**Agenda 1 To consider and acknowledge the minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders**

The 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA on 25 April 2018 commenced on 14.00 hrs at Chadra Ballroom 1, Siam Kempinski Hotel Bangkok, 2<sup>nd</sup> floor, No. 991/9, Rama 1 Road, Pathumwan Subdistrict, Pathumwan District, Bangkok 10330, with 59 trust unitholders attending the meeting in person holding 3,018,856 trust units in total and 24 trust unitholders attending the meeting by proxy holding 156,989,189 trust units in total, constituting 83 trust unitholders attending the meeting in person and by proxy in total holding 160,008,045 trust units in total and representing 57.3374 percent of the total trust units of SRIPANWA issued and sold. The details of resolutions of each agenda are as follows:

- Agenda 1 To consider and acknowledge the minutes of 2017 Annual General Meeting of Trust Unitholders
- Agenda 2 To consider and acknowledge the company's performance for the year 2017 from 1 January 2017 to 31 December 2017
- Agenda 3 To consider and acknowledge the statement of financial position (balance sheet) and the statement of income for the fiscal year from 1 January 2017 to 31 December 2017
- Agenda 4 To consider and acknowledge the payment of the annual remuneration for the year 2017 for the period from 1 January 2017 to 31 December 2017

The minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA is as disclosed in the Stock Exchange of Thailand on 9 May 2018. The details of the copy of such minutes are provided in Enclosure 1 delivered to the trust unitholders together with this Invitation Letter.

**REIT Manager's Opinion**

This agenda is for acknowledgement. Therefore, no voting is required.

**Trustee's Opinion**

The Trustee has considered the minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA on 25 April 2018 and has no objection or observation to such minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA, and the aforementioned actions are in accordance with the Trust Deed and relevant laws.

**Voting**

-None-

Agenda 2, Agenda 3 and Agenda 4 to be proposed for approval in the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA are related and conditional upon one another in relation to the investment in the Additional Investment Assets No. 2. Therefore, if any of Agenda 2, Agenda 3 and Agenda 4 has not been approved from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA, the other agenda(s) related and conditional upon one another and approved by the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA shall be deemed cancelled, and the other agenda(s) related and conditional upon one another shall not be further proposed to the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA for consideration.

**Agenda 2 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2**

Based on the objectives of establishment of SRIPANWA in raising funds to acquire or lease immovable properties and to procure benefits from such immovable properties, by letting, subletting, providing area for use and collecting consideration therefrom, and providing services relating to letting or providing area for use, in order to generate income and returns to SRIPANWA and its trust unitholders, the REIT Manager deemed it appropriate to propose to the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA for consideration and approval of the second additional investment in assets and the loan for such additional investment in assets, in order to increase the sources of income and to generate returns to the trust unitholders.

The asset in which SRIPANWA will additionally invest for the second time (the “**Additional Investment Assets No. 2**”) is the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project, which is situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province and commenced its hotel operation in October 2017, the asset details of which are as follows:

(1) Land

Ownership in 3 plots of land according to Title Deed No. 9866, 9867 and 9868 situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province, with the total area as per Title Deed of 2 rai 2 ngan 32 square wah, which are the location of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project and are owned by Issara United Development Company Limited (“IUD” or the “**Asset Owner**”).

(2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions built on the plots of land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is located, which are owned by IUD, including but not limited to the buildings having pool suite and penthouse rooms, as well as the facilitation area, the reception area, the restaurant and the pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and

(Translation)

component parts of such buildings as well as any other immovable properties owned by IUD and currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project.

- (3) Movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project

In this regard, the details of the Additional Investment Assets No. 2 are provided in Enclosure 2.

**Summary Table of the Areas of the Additional Investment Assets No. 2**

Total land area, which is the location of the Additional Investment Assets No. 2, as stated in the Title Deeds	2 rai 2 ngan 32 square wah
Total area of all buildings which are the Additional Investment Assets No. 2	approximately 2,593 square meters

In this regard, prior to the investment in the Additional Investment Assets No. 2, the REIT Manager has appointed two appraisal companies which are UK Valuations and Agency Company Limited (“UKV”) and Nexus Property Consultants Company Limited (“Nexus”) (collectively referred to as the “Appraisers”), which are in the approval list of the Office of the Securities and Exchange Commission (the “Office of the SEC”), to appraise the value of the Additional Investment Assets No. 2. The summary of the appraisal reports of the Appraisers can be summarized as follows:

Appraisers	Appraised Value by Income Approach Method prior to Adjustment according to SRIPANWA’s Structure (Million Baht)	Appraised Value by Income Approach Method according to SRIPANWA’s Structure (Million Baht)	Date of Appraisal
UKV	517.04 <sup>/1</sup>	496.29 <sup>/1</sup>	28 September 2018
Nexus	513.00 <sup>/2</sup>	509.00 <sup>/2</sup>	8 October 2018

**Notes:** <sup>/1</sup> The asset appraised value by UKV is based on the appraisal report dated 3 October 2018 (value as of 28 September 2018) and calculated by income approach method.

<sup>12</sup> The asset appraised value by Nexus is based on the appraisal report dated 16 October 2018 (value as of 8 October 2018) and calculated by income approach method.

Both of the Appraisers decided to apply income approach method for the appraisal of the Additional Investment Assets No. 2, and the REIT Manager shared the same opinion with the two Appraisers that the appraised value by income approach method is an appropriate method in respect of comparison with the investment value of the Additional Investment Assets No. 2, as, by nature of the assets, the sources of income thereof are from rental and service fees.

SRIPANWA will invest in the Additional Investment Assets No. 2 in the amount of not exceeding Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD). The investment value will not exceed 15 percent of the lowest appraised value of the Additional Investment Assets No. 2 as appraised by the Appraisers. The REIT Manager is of the opinion relating to the reasonableness of such investment value that such investment value for the Additional Investment Assets No. 2 is reasonable for the trust unitholders in respect of returns and investment risks, which may be considered from several factors such as SRIPANWA's loan level, the good location and the ready-to-see-benefit condition of the Additional Investment Assets No. 2, and the value of the Additional Investment Assets No. 2 which will potentially increase. Consequently, the REIT Manager is of the opinion that such investment and the highest investment value of the Additional Investment Assets No. 2 are reasonable. The details of the appraised values of the Additional Investment Assets No. 2 appraised by the Appraisers are provided in Enclosure 3.

The details of the Projected Financial Statement Report during the First 12 Months after the Investment in the Additional Investment Assets No. 2 (Projected Period from 1 January 2019 – 31 December 2019) are provided in Enclosure 7.

In this regard, the investment value for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 by SRIPANWA shall be in accordance with the amount of loan, the details of which shall be further explained in Agenda 3.

In addition, after SRIPANWA has invested in the Additional Investment Assets No. 2, SRIPANWA will procure benefits from such assets, whereby SRIPANWA would like Sri panwa Management Company Limited ("SPM"), the current lessee of the main assets of SRIPANWA, to be the lessee of SRIPANWA's Additional Investment Assets No. 2 as well.

In this regard, SRIPANWA's investment in the Additional Investment Assets No. 2 shall be under the following conditions:

(1) The Asset Owner has obtained approval from the Board of Directors' Meeting and/or the Shareholders' Meeting (if necessary) of the Asset Owner to sell, let or sublet the said assets (as the case may be) to SRIPANWA and has performed any actions in order for the Additional Investment Assets No. 2 to be prepared for SRIPANWA's investment;

(2) There are no unresolved issues from legal due diligence. In case there is any legal issue (which shall not be issues resulting in the assets which SRIPANWA wishes to invest in not being in compliance with relevant laws, regulations and notifications) which is unresolved or cannot be carried out, the Company will proceed in compliance with the relevant laws;

(3) On SRIPANWA's investment date, the mortgage of the Additional Investment Assets No. 2 will have been released and any other collaterals on the Additional Investment Assets No. 2 (if any); and

(4) SRIPANWA has obtained approval from the Trust Unitholders' Meeting to take on loan, to enter into related party transactions of SRIPANWA and to perform any relevant actions in order to complete the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

For the investment in the Additional Investment Assets No. 2, SRIPANWA will invest in the assets through ownership from IUD, whereby a major shareholder in IUD is Charn Issara Development Public Company Limited ("CID") holding approximately 49.99 percent of the total number of shares with voting rights therein. Furthermore, when SRIPANWA has invested in the Additional Investment Assets No. 2, SRIPANWA will procure benefits from such assets by letting the Additional Investment Assets No. 2 to SPM for operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project, whereby a major shareholder in SPM is Charn Issara Residence Company Limited ("CIR") (CIR holds approximately 99.99 percent of the total number of shares with voting rights therein) and whereby a major shareholder in CIR is CID holding approximately 85.36 percent of the total number of shares with voting rights therein. Furthermore, CID is also a major shareholder in the REIT Manager holding approximately 99.99 percent of the total number of shares with voting rights therein.

Therefore, IUD and SPM are considered to be a person related to the REIT Manager and thus, the investment in the Additional Investment Assets No. 2 shall be considered as a related party transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction exceeding 3 percent of the net asset value of SRIPANWA as of 29 June 2018 (representing Baht 3,164,810,965.49 (Three Thousand One Hundred Sixty Four Million and Eight Hundred Ten Thousand Nine Hundred Sixty Five Point Forty Nine)) which requires to obtain approval from the Trust Unitholders' Meeting by a vote of not less than three-fourths of all votes of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote pursuant to the Notification of the Office of the SEC No. SorRor. 26/2555 Re: Provisions concerning Lists and Statements in Trust Deed of Real Estate



Investment Trust. The Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the REIT Manager) is provided in the Enclosure 4. In this regard, the REIT Manager has appointed Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Company Limited, to be an independent financial advisor to render opinions and analyze information relating to such transactions for the purpose of relevant consideration and approval. The Opinion Report of the Independent Financial Advisor on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Persons Related to the REIT Manager is provided in Enclosure 6. The Company has carefully reviewed the Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the REIT Manager) and hereby certifies that the information contained in the Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the REIT Manager) is neither false nor materially misleading.

In this regard, the Company hereby requests for the trust unitholders' approval of the investment in the Additional Investment Assets No. 2 as per details proposed above and of the authorization of the Company and/or the Trustee to act as follows:

(1) To determine methods for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, asset details, asset appraisal methods, as well as the appropriate price for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 and to lease the Additional Investment Assets No. 2 to SPM, insofar as they are not contrary to or inconsistent with the resolutions of the Trust Unitholders' Meeting and/or orders or guidance of the Office of the SEC, the Stock Exchange of Thailand and/or any relevant agencies, as well as to contact the Office of the SEC, the Stock Exchange of Thailand, governmental agencies or governmental organizations or any persons for such performance, and etc.;

(2) To negotiate, prepare, sign, deliver and/or amend any agreements or commitments representing the right to invest in the Additional Investment Assets No. 2 and/or the lease agreement for the Additional Investment Assets No. 2 and/or agreements and/or documents relating to the investment in the Additional Investment Assets No. 2 and procurement of benefits from the Additional Investment Assets No. 2 upon SRIPANWA's obtaining of approval from the trust unitholders for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, as well as to contact the Office of the SEC, the Stock Exchange of Thailand, governmental agencies or governmental organizations or any persons for such performance, and etc.;

(3) To perform any actions necessary for or relating to the above to complete such performances, as well as to appoint and/or to remove sub-authorized persons for the aforementioned performances under (1) and/or (2) in order to complete such performances; and

(4) To set forth or modify methods and/or conditions for the investment, in the event where conditions or results from negotiation with the Asset Owner or results from legal due diligence indicate that SRIPANWA's investment in such assets will not generate overall benefits to SRIPANWA and/or the trust unitholders or may cause unreasonable obligations to SRIPANWA. In this regard, benefits of SRIPANWA and the trust unitholders shall be deemed the utmost priority.

#### REIT Manager's Opinion

It is appropriate for the trust unitholders to approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2, as the REIT Manager expects that the Additional Investment Assets No. 2 to be invested in are of good quality, well-designed, located in tourist attraction areas and have potential to procure benefits and that the investment will enhance the opportunities for investors to obtain benefits from the appropriate investment structure through loan which has the financial cost lower than the cost of capital (Gearing Benefit), resulting in increase of opportunities for the trust unitholders to obtain returns from the long-term investment in the future. Furthermore, this will help diversify the sources of income of SRIPANWA as well as increase the diversification of sources of income, resulting in further benefits for SRIPANWA and the trust unitholders (dependent on final results of negotiation on terms and value for the investment in the Additional Investment Assets No. 2).

In addition, the final investment value for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 by SRIPANWA shall be referred from the appraised value prepared by the Appraisers which are in the approval list of the Office of the SEC, with several relevant factors to consider. The REIT Manager has considered and is of the opinion relating to the reasonableness of such investment value that such investment value for the Additional Investment Assets No. 2 shall not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD), which will not exceed 15 percent of the total appraised asset value from the appraisal report of the lowest asset value as appraised by the Appraisers, as the Additional Investment Assets No. 2 are of good quality, well-designed, located in tourist attraction areas and have potential to procure benefits. Furthermore, the value of the assets will potentially increase and attracts investors. Consequently, the REIT Manager is of the opinion that such investment and the highest investment value of the Additional Investment Assets No. 2 are reasonable, acceptable and in accordance with the Trust Deed and relevant laws.

In respect of the letting of the Additional Investment Assets No. 2, the REIT Manager deems it appropriate to let the Additional Investment Assets No. 2 to SPM for operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project, after SRIPANWA's additional investment, as SPM is currently the main lessee of SRIPANWA, experienced, renowned and specialized in hotel operation, with experienced and efficient working teams.

### Trustee's Opinion

The Trustee is of the opinion that the Additional Investment Assets No. 2 as proposed by the REIT Manager for consideration of the aforementioned additional investment are in accordance with the investment policy and asset types specified in the Trust Deed of SRIPANWA and have been fully appraised with the verification of evidence of rights, for the purpose of public use in respect of disclosure to investors, whereby the two appraisers have been approved by the Office of the SEC.

In this regard, as the Additional Investment Assets No. 2 are owned by the person related to the REIT Manager, the relevant actions as prescribed in the Trust Deed have been performed, whereby in the case of the total size of transaction is from Baht 20,000,000 or exceeds 3 percent of the net asset value of SRIPANWA, whichever is higher, approval from the Trust Unitholders' Meeting by a vote of not less than three-fourth of all votes of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote is required, and the trust unitholders with special interests in the transactions, i.e. the trust unitholders with interests in the investment in properties or owners, or grantors of rights in properties in which SRIPANWA will additionally invest, including their associated persons, will be excluded from voting in this agenda. Furthermore, in respect of approval by the Trust Unitholders' Meeting, the independent financial advisor, appointed by the REIT Manager, has rendered its opinions as attached in the Invitation Letter. All of the aforementioned actions are in accordance with the Trust Deed and relevant laws.

### Voting

The entering into such transactions by SRIPANWA is considered as related party transactions with the persons related to the REIT Manager with the total size of transaction from Baht 20,000,000 or exceeding 3 percent of the net asset value of SRIPANWA, whichever is higher, resulting in such entering into transactions to require approval from the Trust Unitholders' Meeting by a vote of not less than three-fourths of all votes of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In respect of the counting of such votes of all trust unitholders having the right to vote, the Company will not include the votes from the trust unitholders with special interests in the transactions, i.e. the trust unitholders with special interests in the investment in properties or owners, or grantors of rights in properties in which SRIPANWA will additionally invest, including their associated persons.

The trust unitholders who have special interests in this matter and may not vote in this agenda (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA (Record Date) which is 22 November 2018) are specified in the List of Trust Unitholders, the details of which are provided in Enclosure 11.

Condition for Entering into Transaction

The voting in Agenda 2 is related to Agenda 3 and Agenda 4. In the case that the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA approves the entering into the transactions in this agenda, the Company shall be able to enter into the transactions in this agenda only if the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA has approved the entering into the transactions in both Agenda 3 and Agenda 4.

**Agenda 3** To consider and approve SRIPANWA's loan in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses and may place the assets as collateral related to said loans for the investment in the Additional Investment Assets No. 2

In consequence of Agenda 2 which is in relation to the capital structure for SRIPANWA's investment in the Additional Investment Assets No. 2 in the amount of not exceeding Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD),

The REIT Manager deemed it appropriate to propose to the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA for consideration and approval of SRIPANWA's taking on loans from one or several commercial bank(s) in Thailand, which may include any other financial institutions or other institutions that may give loan to Real Estate Investment Trust, for instance, life insurance companies and non-life insurance companies, whereby the lenders may be the person related to the Trustee of SRIPANWA, in the long-term loan and/or short-term loan, in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses, for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, and approval of SRIPANWA's potential placement of SRIPANWA's existing assets or the Additional Investment Assets No. 2, whether in whole or in part, as collateral for the said loans of SRIPANWA.

Upon the long-term and/or short-term loan of SRIPANWA in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, when combining with the existing loans of SRIPANWA which are in the amount of Baht 450,000,000 (Four Hundred and Fifty Million)<sup>1</sup> (the debt to total asset ratio of SRIPANWA as of 30 September 2018<sup>2</sup> is at 23.05 (Twenty Three point Zero Five) percent), the amount of SRIPANWA's debt will not exceed 35 percent of the total asset value of SRIPANWA as of the date of investment in the Additional Investment Assets No. 2 by SRIPANWA, which will still be in accordance with the relevant regulations where the Real Estate Investment Trust may procure a loan in the amount of not exceeding 35 percent of the total asset value or not

---

<sup>1</sup> Information as per Financial Statements as at 30 September 2018

<sup>2</sup> Information as per Financial Statements as at 30 September 2018

exceeding 60 percent of the total asset value in case the Real Estate Investment Trust has the latest rating level in the investment grade, determined not more than 1 year prior to the date of applying for the loan by a credit rating agency approved by the Office of the SEC.

The loan and the provision of collateral related to SRIPANWA's loans shall be in accordance with the details of the loan agreement which may mutually be determined by the borrower and the lender. Collaterals of the loans may include (1) mortgage of SRIPANWA's existing assets or the Additional Investment Assets No. 2, whether in whole or in part and/or transfer of leasehold right as collateral (2) conditional transfer of insurance policy and the endorsement of the lender as the co-beneficiary and the co-assured (3) conditional transfer of lease agreement (4) registration of leasehold right and/or claims and/or insurance policy as business collaterals under the Business Collateral Act, and (5) other loan collaterals as the borrower and the lender may mutually agree to include in the loan agreement. The REIT Manager shall reserve the right to set out any terms or conditions on the loans and enter into any transactions related to such loans by primarily taking into account the benefits of SRIPANWA and the trust unitholders with respect to, for instance, loan amount, interest rate, loan period, repayment period, negotiation, signing, submission of any documents related to the loans, including to appoint and/or remove persons sub-authorized to perform the aforementioned actions so as to ensure a success in the said actions.

In this regard, the details of the Information Memorandum on SRIPANWA'S Related Party Transactions (Persons Related to the Trustee) are provided in Enclosure 5.

The REIT Manager, therefore, deemed it appropriate to propose to the trust unitholders for consideration and approval of SRIPANWA's taking on loans and potential placement of collateral as aforementioned for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, with the loan amount, in the long-term loan and/or short-term loan, in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses, and of the authorization of the Company and/or the Trustee to act as follows:

(1) To consider and set forth any details, rules or conditions of the loans, for instance, loan amount, interest rate, loan period, repayment period, promise, maintaining of SRIPANWA's proportions as agreed with the lenders, details of collaterals, which are not prescribed by the Trust Unitholders' Meeting and insofar not contrary to or inconsistent with the resolutions of the Trust Unitholders' Meeting and/or orders or guidance of the Office of the SEC, the Stock Exchange of Thailand and/or any relevant agencies, as well as to contact the Office of the SEC, the Stock Exchange of Thailand, governmental agencies or governmental organizations or any persons for such performance;

(2) To negotiate, prepare, sign, deliver and/or amend the loan agreements, collateral agreements or other agreements or commitments relating to the loans of SRIPANWA, to deliver any documents relating to the loans and the provision of collateral and to enter into any transactions related to such loans by primarily taking into account the benefits of SRIPANWA and the trust unitholders, including to appoint and/or remove persons sub-authorized to perform the aforementioned actions so as to ensure a success in the said actions;

(3) To enter into the loan agreements, collateral agreements and other agreements relating to the loans between SRIPANWA and the persons related to the Trustee (if any); and

(4) To perform any actions necessary for or relating to the above to complete such performances, as well as to appoint and/or to remove sub-authorized persons for the aforementioned performances under (1) and/or (2) and/or (3) in order to complete such performances.

#### REIT Manager's Opinion

The REIT Manager has considered and is of the opinion that it is appropriate for the trust unitholders to consider and approve the loans, in the long-term loan and/or short-term loan, in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses, for the investment in the Additional Investment Assets No. 2, with the lenders who may be the person related to the Trustee of SRIPANWA, as well as to approve the authorization of the Company and/or the Trustee to set forth any details, rules or conditions of the loans and the potential provision of collateral and negotiation, preparation, signing, delivery and/or amendment of any documents relating to the loans or the provision of collateral and the entering into any relevant transactions in order to ensure a success of such loans and provision of collateral.

#### Trustee's Opinion

The Trustee would like to inform that the matter proposed for the resolution of the trust unitholders in this agenda is a transaction which may be considered as a conflict of interests between SRIPANWA and the Trustee, as the REIT Manager deemed it appropriate to request for the resolution of the trust unitholders to grant the REIT Manager the authority to take on loans from lenders who may be the person related to the Trustee. In this regard, the Trustee is of the opinion that the related party transaction between SRIPANWA and the person related to the Trustee as proposed by the REIT Manager for approval from the trust unitholders in this agenda is the action which is in accordance with the standard process for entering into a transaction between ordinary customers and the person related to the Trustee. Such related party transaction between SRIPANWA and the person related to the Trustee is not contrary to the Trust Deed of SRIPANWA or relevant laws.

The Trustee is of the opinion that the loans for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 are practicable and not contrary to the Trust Deed and relevant laws, as the loan amount proposed for the resolution of the trust unitholders at this time and the existing loans of SRIPANWA will constitute the debt of SRIPANWA, after the taking on of the proposed loans, in the amount of not exceeding 35 of the total asset value of SRIPANWA (which is in accordance with the relevant regulations where the Real Estate Investment Trust may procure a loan in the amount of not exceeding 35 percent of the total asset value or not exceeding 60 percent of the total asset value in case the Real Estate Investment Trust has the latest rating level in the investment grade, determined not more than 1 year prior to the date of applying for the loan by a credit rating agency approved by the Office of the SEC, and that the potential placement of collateral related to the said loans by SRIPANWA are not contrary to the Trust Deed and relevant laws.

### Voting

The entering into such transactions by SRIPANWA requires approval from the Trust Unitholders' Meeting by a vote of not less than majority vote which is more than one-half of all trust units of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote. If SRIPANWA obtains a loan from the person related to the Trustee, this transaction may be deemed as a conflict of interest between SRIPANWA and the Trustee. Therefore, the Trust Unitholders' Meeting shall not resolve with the dissenting votes of more than one-fourth of all trust units sold.

In respect of the counting of such votes of all trust unitholders having the right to vote, the Company will not include the votes from the trust unitholders with special interests with the Trustee.

The trust unitholders who have special interests in this matter and may not vote in this agenda (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA (Record Date) which is 22 November 2018) are specified in the List of Trust Unitholders, the details of which are provided in Enclosure 11.

The loans at this time may be from financial institution which may be the person related to the Trustee, thus the REIT Manager has attached the Information Memorandum on SRIPANWA's Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the Trustee) as provided in Enclosure 5 for consideration and hereby certifies that the Information Memorandum on SRIPANWA's Related Party Transactions with Related Persons (Persons Related to the Trustee) is neither false nor materially misleading.

Condition for Entering into Transaction

The voting in Agenda 3 is related to Agenda 2 and Agenda 4. In the case that the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA approves the entering into the transactions in this agenda, the Company shall be able to enter into the transactions in this agenda only if the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA has approved the entering into the transactions in both Agenda 2 and Agenda 4.

The resolution of the Trust Unitholders' Meeting approving the entering into the transactions in this agenda shall not have dissenting votes of more than one-fourth of all trust units sold, in order for SRIPANWA to take on loans as proposed from the persons related to the Trustee. However, if the resolution of the Trust Unitholders' Meeting approving the entering into the transactions in this agenda has dissenting votes of more than one-fourth of all trust units sold, SRIPANWA shall not be able to take on loans as proposed from the persons related to the Trustee. Nonetheless, SRIPANWA will still be able to take on loans as proposed from other persons which are not the persons related to the Trustee.

In this regard, the dissent of the loans from the person related to the Trustee in this agenda shall not affect the approval in Agenda 2 and Agenda 4.

**Agenda 4** To consider and approve the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2

The REIT Manager deemed it appropriate to propose to the Trust Unitholders' Meeting for consideration and approval of the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA by amending and/or adding details of the Additional Investment Assets No. 2 due to SRIPANWA's additional investment in assets and updating the information and details in the Trust Deed of SRIPANWA in order to be in line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2, in a form of attachment to the Trust Deed of SRIPANWA, whereby the said amendments are not amendments to material terms that affect any rights of the trust unitholders, and of the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

The details of the Additional Investment Assets No. 2 are provided in Enclosure 2.



### REIT Manager's Opinion

The REIT Manager has considered and is of the opinion that it is appropriate for the trust unitholders to consider and approve the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from the immovable properties in order to be in line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2, as proposed.

### Trustee's Opinion

The Trustee has considered and is of the opinion that the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA, including the entry and/or the amendments of other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from immovable properties in order to be in line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2, are not contrary to the Trust Deed of SRIPANWA and relevant laws.

### Voting

The entering into such transactions by SRIPANWA requires approval from the Trust Unitholders' Meeting by a vote of not less than majority vote which is more than one-half of all trust units of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In respect of the counting of such votes of all trust unitholders having the right to vote, the Company will not include the votes from the trust unitholders with special interests in the transactions.

The trust unitholders who have special interests in this matter and may not vote in this agenda (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA (Record Date) which is 22 November 2018) are specified in the List of Trust Unitholders, the details of which are provided in Enclosure 11.

### Condition for Entering into Transaction

The voting in Agenda 4 is related to Agenda 2 and Agenda 3. In the case that the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA approves the entering into the transactions in this agenda, the Company shall be able to enter into the transactions in this agenda only if the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA has approved the entering into the transactions in both Agenda 2 and Agenda 3.

(Translation)

Agenda 5 Other matters (if any)

The trust unitholders are cordially invited to attend the meeting at the date, time and venue as aforementioned. In this regard, the REIT Manager will start the registration process from 13.00 hrs. In case any trust unitholder is unable to attend the meeting in person and wishes to authorize a person to attend the meeting and cast the vote on your behalf at this meeting, please complete and sign a Proxy Form attached to this Invitation Letter, the details of which are provided in Enclosure 9, and duly affix the stamp duty of Baht 20.

For the trust unitholders attending the meeting in person and the proxy holders attending the meeting on the trust unitholders' behalf, please present evidence of your identification for attending the meeting as per the details provided in the Enclosure 8 delivered to the trust unitholders together with this Invitation Letter, and submit them to the REIT Manager or a designated person of the REIT Manager, prior to attending the meeting.


For the trust unitholders' convenience and the prompt registration process, the REIT Manager would like to kindly ask the trust unitholders who are unable to attend the meeting in person and wish to appoint a proxy to attend the meeting to deliver the Proxy Form as provided in Enclosure 9 (duly affixed with the stamp duty of Baht 20) in advance to "The REIT Manager of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust" at No. 2922/198, 10<sup>th</sup> Floor, Charn Issara Tower II, New Petchaburi Road, Bangkapi Subdistrict, Huay Kwang District, Bangkok 10310, no later than 11 December 2018, or submit to the REIT Manager or a designated person of the REIT Manager at the meeting venue prior to commencement of the meeting.

For the trust unitholders' benefits, please study the Procedures of Registration, Meeting Attendance and Granting of Proxies as per the details provided in the Enclosure 8 delivered to the trust unitholders together with this Invitation Letter. If any trust unitholder has any questions or inquiries relating to the proxies, please contact the Department of Business Development and Investor Relations, Charn Issara REIT Management Company Limited, Tel. 02-308 2022 during office hours and business days.

Yours respectfully,

Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA)

By Charn Issara REIT Management Company Limited as the REIT Manager



(Mrs. Wilai Intagool)  
Managing Director

**รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA)**

**เวลาและสถานที่**

ประชุมเมื่อวันพุธที่ 25 เมษายน 2561 เวลา 14.00 นาฬิกา ณ ห้องจัดรา บอลรูม 1 ชั้น 2 โรงแรมสยามเคมปิน สก๊ กรุงเทพฯ เลขที่ 991/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

**กรรมการ บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| 1. นายวรสิทธิ์ อิศสระ  | ประธานกรรมการ               |
| 2. นายไทรมัน์ ลัญจน์ดี | กรรมการอิสระ                |
| 3. นางวิไล อินทกุล     | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |

**ผู้บริหาร บริษัท ซาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| 1. นางสาวสุนนา วรชุน             | ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ |
| 2. นางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ | ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์                |
| 3. นางสาววันเพ็ญ สระทองจันทร์    | ผู้จัดการฝ่ายการเงินและธุรการ               |
| 4. นายนรากร บุญบำรุง             | ผู้จัดการฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน         |

**ผู้แทนจาก บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม**

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 1. นางสาวพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์<br>และโครงสร้างพื้นฐาน |
|-------------------------------|--|

**ผู้แทนจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชีที่เข้าร่วมประชุม**

- |                                  |
|----------------------------------|
| 1. นางสาวสุพรรณิณี ตริยานันท์กุล |
|----------------------------------|

**ผู้แทนจาก บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษากฎหมายที่เข้าร่วมประชุม**

- |                                   |
|-----------------------------------|
| 1. นายชรินทร์ สัจจญาณ             |
| 2. นางสาวปัญญนรีย์ แสงวงษ์วานิชย์ |

โดยมีนางสาวจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด รับผิดชอบในฐานะผู้ดำเนินการประชุม กล่าวเรียนเชิญ คุณวรสิทธิ์ อิศสระ ประธานกรรมการ คุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ คุณพิจิตตรา ไตรรัตนธาดา ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการกลุ่มการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ เข้าสู่การประชุม

นายวรสิทธิ์ อิศสระ กล่าวเปิดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2561 ในนามบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอขอบคุณทุกท่านที่มาประชุมและให้การสนับสนุนเราเป็นอย่างดี และกล่าวเปิดประชุม โดยก่อนเข้าสู่ระเบียบวาระการประชุม ผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำผู้บริหารของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัทฯ") ตัวแทนจากผู้ตรวจสอบบัญชี บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด และผู้แทนที่ปรึกษากฎหมายจากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด จากนั้นผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2561 ว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเอง 59 ราย เป็นจำนวนหน่วย 3,018,856 หน่วย ผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมโดยการมอบฉันทะ 24 ราย เป็นจำนวนหน่วย 156,989,189 หน่วย รวมจำนวนผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะทั้งหมด 160,008,045 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.3374 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด (ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีจำนวนทั้งหมด 1,512 ราย โดยคิดเป็นจำนวนหน่วยทั้งหมด 279,064,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุมตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด และได้แจ้งต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่าวาระการประชุมในครั้งนี้จะป็นวาระเพื่อทราบ ไม่มีวาระเพื่อขอมติจึงไม่ต้องมีการลงคะแนนเสียง

โดยมีคุณวิไล อินทกุล กรรมการและกรรมการผู้จัดการบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ("ประธานฯ") ตามลำดับวาระการประชุมทั้งหมด 6 วาระที่ได้แจ้งไว้ดังต่อไปนี้

#### **วาระที่ 1: พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560**

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมพิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 โดยมีการนำส่งรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 พร้อมกับจดหมายเชิญประชุมให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ศึกษารายละเอียด โดยการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2560 ได้จัดขึ้นเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2560 ณ ห้องจัดรา บอลรูม ชั้น 2 ณ โรงแรมสยามเคมปินสกี กรุงเทพฯ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ารายงานการประชุมนั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและมีการบันทึกได้อย่างถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 2

วาระที่ 2: พิจารณาและรับทราบผลการดำเนินงานประจำปี 2560 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประธานฯ รายงานผลการดำเนินงานเมื่อปี 2560 โดยนำเสนออัตราการเข้าพัก (occupancy) และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (room rate) ของทรัสต์เป็นเจ้าของทรัพย์สินอยู่สองส่วน โดยแบ่งออกเป็น SPM 1 และ SPM 2

ส่วนแรก SPM 1 คือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกโดยมีการแปลงสภาพมาจาก Property Fund มาเป็น REIT ซึ่งใน SPM 1 มีทรัพย์สินที่อยู่สองประเภท คือ

- 1.) Pool Villa (PV) โดยมีบ้านพักแบบพูลวิลล่า 38 หลัง occupancy 63 % และ room rate 21,665 บาท
  - 2.) Pool Suite (PS) ห้องพักแบบ พูลสวีท จำนวน 7 ห้อง occupancy 79 % และ room rate 12,229 บาท
- โดยภาพรวมของ SPM1 occupancy 65% และ room rate 19,907 บาท

ส่วนที่สอง SPM-2 เป็นการลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ซึ่งใน SPM 2 มีทรัพย์สินที่อยู่ 2 ประเภท คือ

- 1.) โครงการ Habita ที่ประกอบด้วย Pool Suite (PS) 20 ห้อง และ Penthouse 10 ห้อง occupancy 70% room rate 10,212 บาทและ Penthouse (PH) 10 ห้อง occupancy 56% room rate 16,212 บาท
- 2.) บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) occupancy 14 % room rate 75,960 บาท

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560 โดยสรุปกองทรัสต์มีรายได้รวม 278 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายรวม 42 ล้านบาท มีรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ 236 ล้านบาท มีอัตราการเพิ่มในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ 239 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ได้มีการประมาณการงบกำไรขาดทุน (Pro-forma) ในหนังสือชี้ชวนซึ่งมีประมาณการรายได้รวมอยู่ที่ 270 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 62 ล้านบาท และได้ประมาณการว่าในปี 2560 ทั้งปีจะมีกำไรอยู่ที่ 208 ล้านบาท ซึ่งหมายความว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์เมื่อเปรียบเทียบกับประมาณการที่เคยแจ้งกับทางผู้ถือหุ้นหน่วยดีกว่าที่ประมาณการไว้ถึง 31 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลง โดยค่าใช้จ่ายหลักมาจากดอกเบี้ยเงินกู้

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าผลการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้นมีความถูกต้องเหมาะสมและเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ประธานฯเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณสุกฤษณ์ คุว์ตันซ์ชิวาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ สอบถามว่ากรณีที่บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (X29) มี occupancy ประมาณแค่ 14 % ทางกองทรัสต์ชี้แจงถึงสาเหตุได้หรือไม่ และขอแนะนำสำหรับการประชุมครั้งต่อไปควรมีรูปแบบตารางเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้เห็นภาพที่ชัดเจนยิ่งขึ้น

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า ในส่วน occupancy ของตัว X29 ที่อยู่ที่ระดับ 14% ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับรายละเอียดข้อมูลมาจากทางผู้เช่าหลัก เนื่องจาก X29 เป็นบ้านพักที่อยู่ใกล้กับบริเวณบ้านพักที่มีการก่อสร้างในโครงการศรีพินา ทางผู้เช่าจึงต้องพิจารณาในส่วนของการปล่อยห้องพักนี้ให้ทางลูกค้าน้อยกว่าปกติ เพราะเกรงว่าจะเกิดปัญหาในการเข้าพัก แต่อย่างไรก็ตามทางกองทรัสต์ไม่ได้รับผลกระทบจากสาเหตุนี้ เนื่องจากทางผู้เช่ามีการจ่ายค่าเช่าคงที่ให้กับกองทรัสต์ และในปี 2018 การก่อสร้างบ้านพักที่ใกล้กับ X29 ได้ทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทำให้ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2018 ผลประกอบการของ X29 occupancy ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 40% ด้วย room rate ประมาณ 100,000 บาท และรับทราบคำแนะนำของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 3

**วาระที่ 3: พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560**

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงิน (งบดุล) และงบกำไรขาดทุนประจำปีสำหรับรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตลงนามโดยคุณสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4498 ได้ให้ความเห็นในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีความถูกต้องเหมาะสม รายละเอียดปรากฏตามรายงานประจำปี 2560 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

ผลการดำเนินงาน	สำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
1. สินทรัพย์รวม	3,671,122,792
2. หนี้สินรวม	455,413,543
3. เงินกู้ระยะยาว	447,077,069
4. สินทรัพย์สุทธิ	3,215,709,249
5. สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.5232
6. รายได้รวม	278,151,038
7. กำไรสุทธิ	238,729,412

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : คุณวนิดา ดันติสุนทร ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่ามีตัวเลขเปรียบเทียบในปีที่ผ่านมา ระหว่างปี 2559 กับปี 2560 รายได้ รายจ่าย หรือคิดเป็นเงินกู้เท่าไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า เนื่องจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา ได้จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2560 ซึ่งมีระยะดำเนินงาน 20 วัน ดังนั้นเมื่อเปรียบเทียบจะทำให้เข้าใจยาก เพราะเป็นการเปรียบเทียบระหว่าง 20 วันกับ 1 ปี แต่ในปีถัดไป จะนำปี 2560 มาเปรียบเทียบกับปีกับปี 2561 ตามข้อเสนอแนะ ซึ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายในปี 2559 มีระบุอยู่ในรายงานประจำปี 2560 หน้า 96 จะมีแนบงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและมีการเปรียบเทียบให้ดูปี 2559 ซึ่งคำถามคือถ้ารายได้รวมของปี 2559 จะอยู่ที่ 8.7 ล้านบาท เป็นผลการดำเนินงานเพียง 20 วัน หลังจากที่มีการแปลงสภาพมาเป็น REIT ดังนั้นถ้านำมาเปรียบเทียบกับ 278 ล้านบาท ปีที่แล้ว 20 วันกำไรอยู่ที่ 6.9 ล้านบาท แต่ปีนี้เต็มปีก็อยู่ที่ 239 ล้านบาท จะเปรียบเทียบ 20 วันกับ 1 ปี จึงไม่ได้นำมาแสดงใน presentation นี้

คำถามที่ 2 : คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่าสามารถที่จะทำรายได้แล้วเพิ่มกำไรให้ได้มากกว่าที่เป็นอยู่หรือไม่ และ asset ของกองนี้ดี แต่ทำไมนักลงทุนมองดูเหมือนกับการให้ความสนใจกับหน่วยทรัสต์ศรีพัญญาไม่มี liquidity เท่าที่ควร ทั้งนี้จะมีโอกาสทำอะไรได้บ้าง เพื่อให้มี liquidity ที่ดีกว่านี้

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า รายได้ของกองทรัสต์ที่ได้รับเป็นค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าที่ทำไว้กับผู้เช่า ในสัญญาเช่า SPM 1 เช่า 15 ปี 5 ปีแรกอัตราคงที่ ปีที่ 6-9 มีการปรับค่าเช่าขึ้นเป็นไปตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นและรายได้ของกองทรัสต์ก็จะเพิ่มมากขึ้น ในเรื่องของ liquidity ในตลาดเนื่องจากหน่วยทรัสต์ศรีพัญญาเป็นหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหุ้นถือเพื่อรับเงินปันผล เพราะเห็นว่าเงินปันผลที่ให้กับผู้ถือหุ้นเป็นอัตราที่หาในตลาดค่อนข้างจะยากมาก ดังนั้นผู้ถือหุ้นจะดำรงเก็บตัวหน่วยนี้เอาไว้  
ประธานฯ ได้เรียนเชิญคุณพิจิตตรา ในฐานะทรัสต์ดี ตอบเพิ่มเติมในประเด็นนี้

คุณพิจิตตรา ได้เรียนชี้แจงในฐานะทรัสต์ดีว่า กอง REIT ทั่วไป นักลงทุนส่วนใหญ่ จะถือ Buy & Hold ไม่ได้ Trade เหมือนหุ้นทั่วไป ส่วนใหญ่ผู้ถือหุ้นก็จะถือและเก็บรอ Dividend ข้อมูลการซื้อขายของ REIT ไม่จำเป็นว่าจะเป็นกองทรัสต์ศรีพัญญาหรือไม่ ก็จะไม่ค่อยเยอะเมื่อเทียบกับหุ้น และขนาดของกองทรัสต์ศรีพัญญา กองทรัสต์ไม่ได้เล็กไม่ได้ใหญ่ ยังคงอยู่ขนาดกลาง เพราะฉะนั้นในอนาคตหากทางกองทรัสต์มีการซื้อของเพิ่มเติมขนาดกองทรัสต์จะใหญ่ขึ้น และจะช่วยให้มี liquidity เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

คำถามที่ 3: คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมถึงการขยับขึ้นของ NAV และการสร้าง Value Added เพิ่มความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน เพราะฉะนั้นถ้าทำให้ราคาขึ้นได้ก็เป็นเสน่ห์อีกอันหนึ่งที่ Buy & Hold แล้วยังได้เห็นการเติบโตใน Capital Gain ด้วย

ข้อชี้แจง : คุณพิจิตตรา ได้เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่า NAV ไม่ได้เป็นตัวเลขที่ทาง REIT Manager หรือ Fund Manager คำนวณมา ทุกกองทรัสต์จะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินอิสระเข้ามาประเมินสินทรัพย์ที่ในกองทรัสต์มี วิธีที่ผู้ประเมินส่วนใหญ่ใช้คือ เขาจะทำการพยากรณ์กระแสเงินสดไปในอนาคตแล้วใช้ rate ตัวหนึ่งที่เรียกว่า Discount rate ทำการ Discount กลับมา จะเห็นได้ว่า บางกอง REIT นั้น NAV ชัยบ่ขึ้นลง อาจจะเป็นเพราะว่าแต่ละปี กองทรัสต์ต้องแต่งตั้งผู้ประเมินแต่ละรายไปเปลี่ยนกันไปทุกปี แต่ละรายอาจจะมีสมมติฐานที่ไม่เหมือนกัน เลยทำให้ค่า NAV มีการปรับขึ้นลง ซึ่งไม่ได้หมายความว่า กองที่ NAV ดีขึ้น จะดีขึ้นเพราะว่า NAV เป็นความเห็นของคน ๆ เดียวก็คือผู้ประเมิน มีกองเยอะมาก หากไปดูเทียบแล้วราคาตลาดกับราคา NAV ไม่เท่ากัน บางกองราคาตลาดสูงกว่า NAV บางกองราคาตลาดก็ต่ำกว่า NAV เพราะฉะนั้นมุมมองของผู้ลงทุนบางส่วนตัวมองว่า NAV ไม่ใช่ตัวที่จะมาดูว่าจะเป็นตัวบ่งบอกราคาในอนาคตแต่อย่างใด แล้วถ้าเป็นมุมมองของทาง REIT Manager ไม่ได้ต้องการให้ NAV มีการปรับขึ้นลง เพราะจะทำให้งบกำไรขาดทุนแต่ละปีมีการปรับขึ้นลงสูง สำหรับกองโรงแรม NAV จะชัยบ่น้อยมากเมื่อเทียบกับกองอื่น Occupancy Rate กับ Average Room Rate ขึ้นตลอดทุกปี ผู้ประเมินเข้ามาก็เปลี่ยน Assumption ให้ขึ้นไปอีกเลยขึ้นต่อไปได้ แต่ว่าถ้าเป็นกองโรงแรมทั่วไปอื่น ๆ ที่ทาง คุณพิจิตตราเห็นมาก็ดูกองโรงแรมหลาย ๆ อันเหมือนกันส่วนใหญ่สัญญาเช่า คนที่มาเช่าโรงแรมกลับไปทำกับกองเป็นสัญญาเช่าระยะยาว อย่างกองทรัสต์ศรีพินวาส่วนใหญ่ 90 % เป็น fix rent เพราะฉะนั้นสิ่งที่ผู้ประเมินต่อไปเปลี่ยนคนมาประเมินก็จะได้ประเมินค่าใกล้เคียง ๆ กัน เพราะว่าสัญญาเช่าที่ทำไว้เป็น fix rent ส่วนใหญ่แล้วค่อย ๆ ขึ้น อย่างเช่น 5 ปีแรก fix อย่างที่คุณวิไลอธิบาย แล้วปีที่ 6 ก็ค่อยเริ่มขึ้น ๆ ไปจะต่างกับธุรกิจอื่น ธุรกิจอื่นถ้าคุณไปซื้อกองที่เป็นแบบ retail office หรือ Industrial estate ที่แบบสัญญาปรับที่ละ 3 ปีแล้วเปลี่ยนเรื่อย ๆ อย่างนี้ทุกปีผู้ประเมินที่เข้ามาเปลี่ยน assumption ได้ทุกตัวเลยแต่ผิดกันอย่างถ้าเป็นกองโรงแรมอย่างนี้ ถ้าเป็นผู้ประเมินเข้ามาก็ต้องดูสัญญาก่อน สัญญาระยะยาว 10 กว่าปีและเขียนอยู่แล้วว่าค่าเช่าจะได้เท่านี้ผู้ประเมินคงไม่ได้จะประเมินต่างไปจากสัญญาที่ทำอยู่แล้วก็เลยทำให้ ว่า ทำไม NAV ของกองโรงแรมจะไม่ค่อยเปลี่ยนแปลงถ้าเทียบกับ sector อื่น

คำถามที่ 4: คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรัสต์ศรีพินวา IPO ด้วยราคาเท่าไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงว่า 10.80 บาท ปัจจุบันราคาตลาดอยู่ที่ 11.50 บาท ณ วันนี้ยังไม่ทราบราคาตลาด

คำถามที่ 5: คุณจินตพัทธ์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า เพราะฉะนั้นแสดงว่า เราอาจจะได้รายได้เพิ่มหรือว่ามีโอกาสที่จะเห็นการเติบโตก็ต่อเมื่อมีการปรับขึ้นค่าเช่าใช่ไหม ว่าโอกาสที่จะเกิดขึ้นนี้ได้เฉพาะตามเงื่อนไขของสัญญาว่าจะปรับค่าเช่าขึ้นเมื่อไหร่ตรงนั้น ถึงจะได้มีโอกาสมีรายได้เพิ่มขึ้น นอกจากนั้นแล้วการที่ 10.80 บาท กลายเป็น 11.50 บาท ขึ้นจากสาเหตุใด

ข้อชี้แจง : คุณพิจิตตรา เรียนชี้แจงว่า อย่างที่อธิบายให้ทราบ ตัวกระแสเงินสดที่ทางผู้ประเมินก็เรื่องหนึ่ง แต่ละผู้ประเมินก็มี assumption discount rate (อัตราคิดลด) ที่จะ discount กระแสเงินสดในอนาคตกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน แต่ละผู้ประเมินก็จะมี assumption เรียกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังต่างกัน



อย่างไรเช่น ถ้าผู้ประเมินสมมติให้กระแสเงินสดคิดมาเท่ากันเลยผู้ประเมินรายหนึ่งใช้อัตราคิดลดที่ต่ำกว่า มูลค่าที่ได้ก็จะสูงกว่า อันนี้ก็จะทำให้ทำไม NAV ไม่ถึงกับนิ่งไปเลย ก็จะขยับอยู่บ้าง

คำถามที่ 6 : คุณจิณพัทตร์ พรพิบูลย์ สอบถามเพิ่มเติมว่า แสดงว่าฐานขึ้นอยู่กับผู้ประเมิน และมาตรฐานไม่มี Standard

ข้อชี้แจง : คุณพิจิตตราเรียนชี้แจงว่า ทางสมาคมผู้ประเมินก็จะมีมาตรฐานในการใช้อัตราคิดลด แต่เป็นไปไม่ได้เลยที่ว่าผู้ประเมินทุกรายจะใช้อัตราคิดลดตัวเดียวกัน โอกาสน้อยมาก โดยส่วนใหญ่จะต่างกันในระดับทศนิยม

คำถามที่ 7 : ผู้ถือหุ้นฯ สอบถามเพิ่มเติมจากที่ผ่านมา เนื่องจากว่ากองทรัสต์มีรายได้ขึ้นอยู่กับสัญญาเช่า หากค่าเช่าเราก็จะได้เพิ่มขึ้นเมื่อสัญญาเช่าหมดไปหมายความว่าปีใหม่นี้ใช่หรือไม่ ที่จะเริ่มในราคาใหม่ ราคาที่ตกลงกันไว้กับผู้เช่า

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง ตามสัญญาเช่าจะมีการปรับค่าเช่าขึ้นในปีถัดไป คือปี 2562

คำถามที่ 8 : ผู้ถือหุ้นฯ สอบถามเพิ่มเติม เพราะฉะนั้นคงคาดหวังได้ว่าในปี 2562 จะได้ปันผลเพิ่มขึ้นอย่างนั้นใช่หรือไม่

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง ก็ต้องดูผลประกอบการของปีนั้น โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเพราะเนื่องจากรายได้รวมของกองทรัสต์จะเพิ่มจากสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้น

ข้อชี้แจง : คุณพิจิตตรา เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ปี 2562 รายได้รวมน่าจะสูงขึ้นเพราะค่าเช่าสูงขึ้น แต่ว่าสุดท้ายจะปันผลได้เยอะขึ้นหรือเปล่าต้องดูในเรื่องค่าใช้จ่าย เช่น กองทรัสต์มีเงินกู้อยู่ เพราะฉะนั้นถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปีนั้นสูงขึ้นมา ก็อาจจะทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเหมือนกัน เพราะฉะนั้นทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็อาจจะไม่สามารถ promise ได้ว่าปี 2562 กำไรจะขึ้นเพราะยังมีส่วนค่าใช้จ่ายอยู่เหมือนกันที่ว่ามีโอกาสสูงขึ้น ก็คืออัตราดอกเบี้ย

คำถามที่ 9 : ผู้ถือหุ้นฯ สอบถามเพิ่มเติม หมายความว่าต้องรอรายได้สุทธิใช่หรือไม่ เพื่อที่จะได้นำมาคำนวณอีกครั้งหนึ่ง แล้วก็การกัณฑ์ในเรื่องของปันผล จำได้ว่าเหมือนจะกัณฑ์แค่ปี 2561 ใช่หรือไม่

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง กองทรัสต์ไม่ได้มีการกัณฑ์เงินปันผล แต่ว่าตามสัญญาเช่า ทางกลุ่มชาวนิสสระ ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการว่าใน 5 ปี แรกตั้งแต่ตั้งกองสำหรับ SPM 1 ทรัพย์สินเดิม ทางกลุ่มชาวนิสสระ จะเป็นผู้ค้ำประกันการจ่ายค่าเช่าของ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) พอปีที่ 5 ไป ซึ่งจะหมด 31 กรกฎาคม 2561 นี้ ถ้ามีการตรวจสอบ Performance แล้ว หากทำได้ถึงตามสัญญาเช่า กลุ่มชาวนิสสระก็就不用เข้าสู่การประกันช่วงที่สอง ดังนั้นหมายความว่ากลุ่มชาวนิสสระ ก็ไม่ต้องกัณฑ์การจ่ายค่าเช่าของ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ต่อกองทรัสต์ แต่ไม่ใช่เป็นการประกันเงินปันผล

คำถามที่ 10 : ผู้ถือหุ้น สอบถามเพิ่มเติม แล้วถ้าอย่างนั้น พอจะแจ้งได้หรือไม่ว่าในอนาคตจะเป็นอย่างไรเพราะเท่าที่ทราบ ภูเก็ตมีนักท่องเที่ยวเยอะแล้วก็มี Airbnb เข้ามาเกี่ยวข้องด้วยตอนนี้มีบ้านให้เช่าเยอะแยะเต็มไปหมด ซึ่งเป็นในกลุ่มของเขาติดต่อโดยตรง คนที่ท่องเที่ยวสามารถจะจองผ่าน Airbnb ตรงนั้นเป็นคู่แข่งใหญ่ของศรีพันวาหรือไม่ เพราะว่าเขาจะสามารถติดต่อได้โดยตรงแล้วเขาก็พักเป็นเดือน กรณีแบบนี้จะมีผลกระทบต่อรายได้ของเราหรือเปล่าแล้วก็ขอสอบถามด้วยว่าสถานการณ์เรื่องเที่ยวของภูเก็ตตอนนี้เป็นอย่างไบบ้าง เพราะคราวที่แล้วบอกไว้ว่าของศรีพันวาเรามีปัญหานิดนึงในเรื่องของการเดินทางไป และก็มีการก่อสร้างในภูเก็ตมากมายทำให้รถติดอะไรอย่างนี้ตอนนี้เป็นอย่างไบบ้างเนื่องจากว่าไม่ได้ไปภูเก็ตเลย

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง เมื่อหมดภาควันที่การจ่ายค่าเช่าจากกลุ่มชาวนุชิสสระ ผู้เช่าต้องปฏิบัติตามสัญญาเช่า และทางผู้จัดการกองทรัสต์มีข้อมูลเพื่อที่จะให้ผู้ถือหุ้นได้เห็นศักยภาพของภูเก็ต จำนวนนักท่องเที่ยว ตลาดโรงแรม การท่องเที่ยวด้านโรงแรมที่ภูเก็ตเป็นอย่างไร เพื่อให้ยังมั่นใจว่าภาวะทางโรงแรมของผลประกอบการทางด้านโรงแรมจะสามารถจะดำเนินการไปได้

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า ข้อมูลลูกค้าระหว่าง ลูกค้า Airbnb กับ ลูกค้าของศรีพันวาเป็นคนละกลุ่มกัน ลูกค้า Airbnb ค่าเช่าคืนละ 3,000 - 4,000 บาท ซึ่งเป็นลูกค้าคนละแบกกับที่เลี้ยงไว้ ลูกค้าศรีพันวาต้องการ Full Service แต่ลูกค้า Airbnb ต้องการ Semi-Service เช่น มีแม่บ้านเข้ามาวันละครั้งไม่ต้องมีร้านอาหาร แต่ลูกค้าที่เข้ามาที่ศรีพันวาต้องการ Full Service ไม่ต้องออกไปไหน เขาต้องการคนดูแลเขาเต็มที่แล้ว Rate ก็จะเป็นอีกแบบ

คำถามที่ 11 : ผู้ถือหุ้น สอบถามว่าไม่ทราบว่ามี Rate of return ชักแค่ไหนในกรณีที่ลูกค้าเราระดับสูงเขากลับมาพักกับเราชักรี่เปอร์เซ็นต์เคยมีการคิดตัวเลขตรงนั้นหรือไม่

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า มีการทำ Rate of return แต่จะขอชี้แจงในลำดับถัดไป

คำถามที่ 12 : ผู้ถือหุ้นสอบถามเพิ่มเติมว่ามี Option อื่น ๆ ในกรณีที่เราจะขยายกิจการ นอกจากเราจะไปขึ้นอยู่กับเรื่องค่าเช่า

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า ในประเด็นคำถามที่สอบถาม จะมีการชี้แจงในลำดับถัดไป

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 4

**วาระที่ 4: พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2560 สำหรับงวดผลการดำเนินงาน วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560**

ประธานฯ ได้แถลงต่อที่ประชุมเพื่อรับทราบการจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2560 จากผลประกอบการของปี 2560 มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นในครั้งแรกคือวันที่ 16 มิถุนายน 2560 ในอัตราประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.1817 บาท สำหรับผลประกอบการ Q1 ก็คือ 1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560 และลำดับถัดไปวันที่ 8 ธันวาคม 2560 จ่ายประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.2150 บาท สำหรับผลประกอบการรวมกัน Q2 และ Q3 รอบการดำเนินงานวันที่ 1 เมษายน – 30 กันยายน 2560 และสำหรับผลประกอบการ Q4 คือ วันที่ 1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560 จ่ายประโยชน์ตอบแทนหน่วยละ 0.3625 บาท เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561 รวมกันทั้งสามครั้งที่จ่ายอัตราประโยชน์ตอบแทนไปอัตราหน่วยละ 0.7592 โดยสรุปรายการที่สำคัญดังนี้

รอบผลประกอบการ	อัตราประโยชน์ตอบแทนจ่ายต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	กำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	0.1817	16 มิถุนายน 2560
1 เมษายน – 30 กันยายน 2560	0.2150	8 ธันวาคม 2560
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2560	0.3625	22 มีนาคม 2561
รวม	0.7592	

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นไปอย่างถูกต้องเหมาะสมและเห็นสมควรให้รายงานต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบ

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 5

**วาระที่ 5: พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี**

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุม เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทูธ โทมัสส์ ไซเยค สอบบัญชี จำกัด โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีคนใดคนหนึ่งดังกล่าวใน 4 ราย ต่อไปนี้

1. คุณวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 6797 และ/หรือ
2. คุณชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 4301 และ/หรือ

3. คุณนิสากร ทงมณี ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 5035 และ/หรือ
4. คุณนันทวัฒน์ สำรวญพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตเลขทะเบียนที่ 7731

โดยกำหนดค่าสอบบัญชีสำหรับปี 2561 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 630,000 บาท

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ทางบริษัท ดีลรอยท์ ทูธ โทมัสส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสมและไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ โดยมีความเป็นอิสระต่อการทำหน้าที่

ประธานฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1 : ผู้ถือหน่วยสอบถามว่าถ้าเทียบกับปีที่ผ่านมามี อัตราค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีเท่ากันหรือไม่

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียงชี้แจง อัตราค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เมื่อปีที่แล้วอยู่ที่ 610,000 บาท ซึ่งอัตราของปีที่แล้ว ปรากฏอยู่ในงบการเงิน

ทั้งนี้ ประธานฯ ได้แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า วาระนี้ไม่มีการลงมติ

ที่ประชุมรับทราบ

ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดซักถามเพิ่มเติม และ/หรือแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ จึงได้เข้าสู่วาระที่ 6

วาระที่ 6 : พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานฯ ได้แจ้งต่อที่ประชุมว่าก่อนจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถาม และ/หรือ แสดงความคิดเห็นในวาระอื่น ๆ ขอเชิญคุณสุนณา วรชุน ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ มาให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ต

คุณสุนณา ได้รายงานต่อที่ประชุมรับทราบถึงภาพรวมตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต โดยจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย ตั้งแต่ปี 2554 อยู่ที่ 19 ล้านคน เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องทุกปีจนถึงปี 2559 อยู่ที่ 32 ล้านคน ในขณะที่ปี 2554 เป็นนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังภูเก็ต 9 ล้านคน และเติบโตอย่างต่อเนื่องมาในปี 2559 อยู่ที่ 13 ล้านคน (แสดงว่าเกือบครึ่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทยเดินทางเข้ามาในภูเก็ต)

นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทย 32 ล้านคน แบ่งเป็น Top 5 Country คือ ประเทศจีน มาเลเซีย ญี่ปุ่น เกาหลี ลาว ตามลำดับ ส่วน 5 อันดับนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปยังภูเก็ต คือ จีน รัสเซีย ออสเตรเลีย เยอรมัน อังกฤษ ตามลำดับ

จำนวนนักท่องเที่ยวจีน ช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมานักท่องเที่ยวจีนเติบโตขึ้นประมาณ 20 % ลำดับถัดมาเป็นรัสเซีย ที่เดินทางเข้ามาเป็นอันดับที่สอง

จำนวนเที่ยวบินที่เดินทางเข้ามายังภูเก็ตตั้งแต่ปี 2554 - 2559 จะเห็นว่าเที่ยวบินเติบโตขึ้นจากปี 2554 อยู่ที่ 27,000 เที่ยวบิน เพิ่มขึ้นเป็น 48,000 เที่ยวบิน จำนวนเที่ยวรถโดยสารสาธารณะที่เข้ามายังภูเก็ตจากปี 2554 จำนวนเที่ยวรถโดยสารอยู่ที่ 61,000 เพิ่มขึ้นเป็น 72,000 เที่ยว การโดยสารทางเรือ (เรือยอร์ช) จาก 1,400 เที่ยวในปี 2554 เติบโตขึ้นมา เป็น 1,900 เที่ยวในปี 2559

สำหรับ 30 โรงแรมใหม่ที่เกิดขึ้นในช่วงปีปัจจุบัน และช่วงสามปีข้างหน้า จะเห็นได้ว่าจำนวนห้องพักที่เพิ่มขึ้น จะมีจำนวน 6,125 ห้อง เหลือแล้ว 70% เป็นโรงแรมระดับ 3 - 4 ดาว ส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบของห้องพัก และส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นทางฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ต

นอกเหนือจากนี้จะมีระบบสาธารณูปโภค Infrastructure เช่น สนามบินนานาชาติภูเก็ต อาคารโดยสารระหว่างประเทศ ทางแยกบางคูเส้นบายพาส ทางลอดแยกสามกอง ทางลอดแยกดาราสุมทรว ทางยกระดับสะพานเทพศรีสินธุ์ และล่าสุดที่เพิ่งเปิดให้บริการไปจะเป็นภูเก็ตสมาร์ทบัส จากสนามบินภูเก็ตไปยังราไวซ์ ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น เป็นภาพรวมของเกาะภูเก็ตถึงการพัฒนาลักษณะสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกิดขึ้น

ประธานฯ ได้เชิญคุณจันทร์เพ็ญ สิริถาวรวงศ์ ผู้จัดการฝ่ายทรัพย์สิน นำเสนอข้อมูลผลประกอบการของ โรงแรมศรีพันวาในปี 2560

คุณจันทร์เพ็ญ ได้รายงานต่อที่ประชุมถึง อัตราการเข้าพัก (Occupancy) ในปี 2560 โดย

SPM 1 Pool Villa (PV) 63 % Pool Suite (PS) 79 % รวมทั้งหมด 65 %

SPM 2 Pool Suite (PS) 70 % Penthouse (PH) 56 % และ X29 14 % รวมทั้งหมด 63 %

ในส่วนของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Room rate) ต่อคืน ต่อห้อง ในปี 2560

SPM 1 Pool Villa (PV) 21,665 บาท Pool Suite (PS) 12,229 บาท รวมทั้งหมด 19,907 บาท

SPM 2 Pool Suite (PS) 10,212 บาท Penthouse (PH) 16,212 บาท และ X29 75,960 บาท

รวมทั้งหมด 12,459 บาท

และนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้าที่เดินทางมายังโรงแรมศรีพันวาในปี 2560 โดยแบ่งเป็น 3 ช่องทาง โดย SPM 1 อันดับแรกเป็น Travel Agent อยู่ที่ 59 % และ SPM 2 อยู่ที่ 57 % ซึ่งช่องทาง Travel Agent มาจากทางออนไลน์ และออฟไลน์ ออนไลน์ เช่น Booking.com, Agoda และ Expedia ส่วนทางออฟไลน์คือ Wholesale หรือ บริษัททัวร์ทั่ว ๆ ไปที่เข้ามาติดต่อตรงที่โรงแรมศรีพันวา คิดเป็นเปอร์เซ็นต์อยู่ที่ 50 ส่วนช่องทาง Direct ศรีพันวาเป็นโรงแรมที่มีลูกค้า Direct มาก่อนข้างมากเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมที่อื่น โดยที่อัตราส่วนของ Direct SPM 1 อยู่ที่ 32 % และ SPM 2 Direct อยู่ที่ 25 %

Direct คือ การที่ลูกค้าจองผ่านทางหน้าเว็บไซต์ หรือจองตรงกับทางโรงแรม หรือผ่านทางงานไทยเที่ยวไทย ส่วนอันดับสุดท้ายที่ลูกค้าเข้ามาคือ Group โดยหลักๆ แล้วจะเป็น Group งานแต่ง ประชุม และสัมมนาต่าง ๆ ซึ่ง SPM 1 อยู่ที่ 7 % และ SPM 2 อยู่ที่ 17 % จะเห็นว่าทาง SPM 2 สูงกว่า เนื่องจากลักษณะที่พักของ SPM 2 จะมีลักษณะดี Habit มีห้องพักที่มีลักษณะเหมือนกัน คือห้อง Pool Suite (PS) ซึ่งเป็นที่ต้องการของลูกค้าประเภท Group Business

ถัดมาเป็นการนำเสนอเกี่ยวกับกลุ่มลูกค้าจากภาคพื้นทวีปที่เข้ามาโรงแรมศรีพินวาทั้ง SPM 1 และ SPM 2 เนื่องจากตลาดหลักของที่โรงแรมศรีพินวามีลูกค้าคนไทยค่อนข้างเยอะ และตอนนี้ตลาดจีนก็ค่อนข้างเติบโตทั่วประเทศ รวมถึงภูเก็ต ซึ่งทางด้านโรงแรมศรีพินวาได้รับส่วนแบ่งการตลาดที่ค่อนข้างสูงจากตลาดเอเชีย ได้แก่ จีน ไทย เกาหลี สิงคโปร์ ญี่ปุ่น ไต้หวัน โดยอันดับแรกๆของส่วนแบ่งการตลาดจะเป็นตลาดเอเชีย SPM1 จะอยู่ที่ 73 % และ SPM 2 อยู่ที่ 71 % อันดับที่สอง คือตลาดภาคพื้นอเมริกา โดยที่อเมริกาจะอยู่ที่ 7 % สำหรับ SPM1 และ 9 % สำหรับ SPM2 ลำดับถัดไปจะเป็นตลาดยุโรป SPM 1 อยู่ที่ 7 % และ SPM2 อยู่ที่ 6 % ลำดับถัดไปเป็น ตลาดตะวันออกกลาง ตลาดออสเตรเลีย ตลาดรัสเซีย และที่ตลาดแอฟริกา ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นเป็นข้อมูลในปี 2560 ที่ผ่านมา

ประธานฯเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถามและแสดงความคิดเห็นในวาระนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมซักถาม และแสดงความคิดเห็นในวาระนี้ ดังต่อไปนี้

คำถามที่ 1: ผู้ถือหน่วย สอบถามท่านประธาน 2 ข้อ คือ ข้อ 1. คู่แข่งของศรีพินวาในภูเก็ต สามารถบอกชื่อได้หรือไม่ ว่าคือโรงแรมอะไร คือใคร หรือไม่มี แล้วอัตราการเข้าพักหรือการหารายได้แข่งกับเรา แล้วเราเป็นอันดับที่เท่าไรในภูเก็ตในกรณีกลุ่มลูกค้าเดียวกัน High-end เหมือนกัน

ข้อ 2. ในกรณีที่ในภาวะการณ์แข่งขัน การมาเข้าพักแยกอย่างไร ลูกค้าของโรงแรมศรีพินวาตั้งใจมาพักที่โรงแรมศรีพินวาตั้งแต่ต้นเลยหรือไม่ หรือว่านักท่องเที่ยวจะมาอยู่ในโรงแรมระดับ 5 - 6 ดาว นักท่องเที่ยวเลือกมาจากไหน เช่น มีคนแนะนำ หรือว่าโรงแรมศรีพินวาไปทำการตลาดยังลูกค้าถึง มาเลือกพักที่โรงแรมศรีพินวา หรือว่าโรงแรมศรีพินวามีช่องทางที่จะไปสื่อสารกับลูกค้าอย่างไร

ข้อเสนอแนะ ในการประชุมครั้งถัดไป ให้นำเสนอภาพรวมธุรกิจก่อน การพิจารณาในแต่ละวาระ

ข้อชี้แจง : คุณจันทร์เพ็ญ เรียนชี้แจง ในข้อ 1. เกี่ยวกับเรื่องคู่แข่งของทางโรงแรมศรีพินวา โดยแจ้งให้ทราบถึงการแบ่งประเภทของโรงแรม เช่น โรงแรม 5 ดาว มีหลายประเภท โรงแรมศรีพินวาจัดอยู่ในประเภท Luxury ดังนั้นคู่แข่งไม่มาก โดยโรงแรมที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกัน ยกตัวอย่างเช่น โรงแรมตรีสิริ มีลักษณะโรงแรมที่เป็น Individual คือเป็นโรงแรมที่ไม่ใช่ Chain ส่วนโรงแรม Chain เองก็จะมีลักษณะเป็นห้องพัก รูปแบบก็จะไม่เหมือนกับทางโรงแรมศรีพินวา ซึ่งจะมีลักษณะเป็น Villa ดังนั้นจะมี โรงแรมตรีสิริ, โรงแรมอันดารา ที่จะค่อนข้างใกล้เคียงกันกับโรงแรมศรีพินวา ส่วนโรงแรมอื่น เช่น โรงแรมบันยันทรี ที่เป็นคู่แข่งกัน ลักษณะของโรงแรมไม่ได้จัดอยู่ในประเภท Luxury ด้านราคาก็จะไม่เหมือนกัน ราคาห้องพักของโรงแรมบันยันทรีจะถูกกว่า โดยโรงแรมที่มีราคาสูงคือ โรงแรมอมันบุรี จะเป็นโรงแรมคนละประเภท แต่โรงแรมศรีพินวาจัดอยู่ใน Rank ของ Luxury เหมือนกัน คุณจันทร์เพ็ญ ได้เรียนเชิญคุณวรสิทธิ์ ให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับคู่แข่ง

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจง เรื่องคู่แข่ง ไม่ได้มองว่าคู่แข่งเป็นคู่แข่ง ด้วยลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา คือลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา โดยไม่ได้แย่งลูกค้าของโรงแรมอื่น และโรงแรมต่าง ๆ ที่เป็นโรงแรม 5 ดาว ก็ไม่ได้แย่งลูกค้าของโรงแรมศรีพันวา และลูกค้าคนละกลุ่มกัน คือ มีเงินพร้อมที่จะใช้ ตัวอย่างเช่น ลูกค้าพร้อมจะใช้ 2,000 USD เท่ากัน แต่ลูกค้าก็เลือกมาเลยว่าจะมาพักที่โรงแรมศรีพันวา ลูกค้าของโรงแรมต่าง ๆ ก็เลือกว่าจะไปพักโรงแรมนั้น ๆ แม้ว่า Target Group ของโรงแรมศรีพันวา จะเป็น High-end ก็จริงแต่ลูกค้าของโรงแรมศรีพันวาจะเป็นคนละแบบกัน อย่างเช่น ตอนที่โรงแรมศรีพันวาเริ่มใหม่ในช่วงแรก การตลาดเริ่มที่เมืองไทย เมื่อก่อนการตลาดโรงแรม 5 ดาว จะมี High Season กับ Low Season ตลอด ที่ผ่านมา การ Conference ต่าง ๆ มักจะมีคนที่มาจากเยอรมันพูดว่าตอนนี้ต้องเน้นแขกเยอรมัน แขกสวีเดนและไม่มีแขกเอเชีย ทำให้ทราบถึงจุดนี้ว่า โรงแรมที่อยู่ในเมืองไทยที่เป็นแบรนด์ดัง ๆ ไม่ได้สนใจตลาดเอเชีย เพราะว่าอาจจะไม่มี Local Knowledge ตอนที่เริ่มโรงแรมศรีพันวา ได้เริ่มจากการทำการตลาดในประเทศก่อน อย่างแรกในเมืองไทย ส่งกง สิงคโปร์ มาเลเซีย เมืองจีน ซึ่งได้ผลเป็นที่น่าพอใจ เพราะตอนนั้นโรงแรม Luxury ไม่มีลูกค้าเป็นคนไทย โรงแรมศรีพันวา มีลูกค้าคนไทยมาจึงเริ่มมีลูกค้าคนไทยมา ก็ชมโรงแรม โรงแรมที่เป็นแบรนด์ต่างชาติที่เน้น High Season กับ Low Season ลูกค้าไม่ได้รับการบริการดีอย่างที่ได้รับการบริการที่โรงแรมศรีพันวา เช่น การขอล้างสัฟเฟียก็ไม่มีหนังสือพิมพ์ไทย พนักงานก็บริการลูกค้าคนไทยไม่ดีเท่าลูกค้าต่างชาติ จุดอ่อนของตลาดด้านนี้ที่ตอนนั้นโรงแรมศรีพันวาได้เน้น ทำให้โรงแรมศรีพันวา มีลูกค้าคนไทยมาตลอดตั้งแต่เปิดมา 14 ปี ซึ่งมีลูกค้าคนไทยมาโดยตลอด เป็นจุดแข็งของโรงแรมศรีพันวา ช่วง Low season ของต่างชาติซึ่งเป็นช่วงเดือน 5 - 9 ทำให้มี Occupancy ที่ดี ศรีพันวา มีตลาดลูกค้าประจำ 30 - 40 % ของลูกค้าทั้งหมด พอมีลูกค้าคนไทย ศรีพันวา ก็เริ่มทำการตลาดเมืองนอก ทางด้าน Online , Agency และ Website เพราะสมัยก่อนยังไม่มีการทำ Website มีแต่การทำโบรชัวร์ ศรีพันวาเป็นกลุ่มแรกที่ทำ Website Online Marketing ใช้วิธีการตลาดใหม่ ๆ ค่าใช้จ่ายมีค่าใช้จายน้อยกว่าการทำการตลาดแบบทั่วไป มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 2,000,000 บาท ซึ่งการตลาดแบบ Online Marketing มีค่าใช้จ่ายอยู่ที่ประมาณ 100,000 - 200,000 บาท เพื่อทดสอบการทำการตลาด ซึ่งการทำการตลาดมีหลายวิธี เพราะโรงแรมอัมรินทร์เปิดดำเนินการมาเป็นระยะเวลา 20 กว่าปีแล้ว ลูกค้าบางส่วนของโรงแรมอัมรินทร์นิยมมาพักที่ศรีพันวาเช่นกัน ด้วยศรีพันวา มีความหลากหลายของการให้บริการที่มากกว่า

ข้อชี้แจง : คุณจันทร์เพ็ญ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม จากการตรวจสอบข้อมูลการเข้าพักของลูกค้าพบว่า มีการกลับมาใช้บริการกับทางโรงแรมศรีพันวา ค่อนข้างสูง เนื่องจากโรงแรมอื่นเน้นลูกค้ายุโรป แต่ศรีพันวาเปิดตลาดที่คนไทย ทำให้ศรีพันวาเป็นที่นิยมในวงกว้าง และมีบริการที่ครบครัน ทำให้ลูกค้ามีการบอกต่อ และกลับมาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตลาดในกลุ่มยุโรป กับสหรัฐอเมริกา โรงแรมศรีพันวาให้ความสำคัญกับลูกค้ากลุ่มนี้มาก เนื่องจากช่วงระยะเวลาหนึ่งปีจะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวที่เอเชีย 4 - 5 เดือน ซึ่งโรงแรมศรีพันวาได้ให้ความสำคัญกับทุกตลาด โดยเน้นที่ไทย จีน ซึ่งสำคัญมากเพราะว่าเป็นตลาด

ที่มาทั้งปี และมีกำลังซื้อสูง ณ ปัจจุบัน ประเทศไทย หรือ Southeast Asia เป็นภูมิภาคที่มีความปลอดภัยที่สุด ไชนูโรปบางประเทศมีการก่อการร้าย เป็นต้น ดังนั้นการเข้ามาเที่ยวในเมืองไทย จังหวัดภูเก็ตเดินทางสะดวก ซึ่งเห็นได้ข้อมูลที่แสดงการเติบโตขึ้นจากการท่องเที่ยวของจังหวัดภูเก็ต

คำถามที่ 2 : คุณชินภัค พรพิบูลย์ เสนอแนะเพื่อเพิ่มศักยภาพ ในการทำรายได้ (Occupancy Rate) และความสามารถในการจ่ายปันผลที่เพิ่มขึ้นของกองทรัสต์ สร้างความเป็นเอกลักษณ์ (Uniqueness) การทำการตลาดและการควบคุมต้นทุนงบประมาณ การพัฒนาบุคลากรผู้ให้บริการในโรงแรมคลอจนาการตั้งเป้ารายได้ที่สูงขึ้น ทั้งนี้ ให้ความเห็นสำหรับการนำเสนอ ข้อมูลและรายละเอียด ในที่ประชุมผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนทรัสต์ (คุณพิจิตตรา) ได้ให้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน การดำเนินงานปัจจุบันและการเปลี่ยนแปลงในรอบปีที่ผ่านมา ตลอดจนมุมมองและโอกาสความก้าวหน้าในอนาคต ซึ่งเป็นประโยชน์ต่ออย่างมากแก่ผู้ถือหุ้น

ข้อชี้แจง : ประธานฯ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นสำหรับคำแนะนำ

คำถามที่ 3 : ผู้ถือหุ้นสอบถามว่า ให้ชี้แจงถึงแนวความคิดในการดำเนินงานสำหรับปี 2561 เกี่ยวกับแนวโน้มลักษณะธุรกิจของไปในทิศทางใด หรือลักษณะอย่างไร

ข้อชี้แจง คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงว่า มีทิศทางที่เป็นบวก และมีการเติบโตมากขึ้น

ประธานฯ เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวโน้มของกองทรัสต์สำหรับปี 2561 เนื่องจากยังไม่ได้มีการปรับค่าเช่า ซึ่งจะเหมือนกับปี 2560 แต่หากเป็นแนวโน้มของทางผู้เช่าหลัก ผู้เช่าหลักมีการประมาณการเติบโตขึ้นอย่างแน่นอน ประธานฯ เรียนสอบถามผู้ถือหุ้นเพิ่มเติม เกี่ยวกับการให้อธิบายแนวโน้มของกองทรัสต์หรือตัวผู้เช่าหลัก

ผู้สอบถาม : ทั้งสองอย่าง ดีขึ้นหรือไม่ อย่างไร

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง ทางผู้เช่าหลักมีแนวโน้มบวกขึ้นทุกปี ซึ่งไม่สามารถแจ้งประมาณการตัวเลขได้

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม โดยภาพรวมของลูกค้าเข้าพักมีแนวโน้มที่ดีขึ้น และหากเอเชียไม่พบเหตุภัยพิบัติทางธรรมชาติ พายุ สึนามิ ซึ่งช่วงต้นปี 2561 มีลูกค้าเข้าพักเต็มจำนวน และ ณ ปัจจุบัน ลูกค้ามีลูกค้าเข้าพักมากกว่าปีที่ผ่านมา ซึ่งไม่สามารถแจ้งประมาณการตัวเลขได้

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจง เกี่ยวกับโรงแรมศรีพันวามีการเติบโต เนื่องจากไตรมาส 1 เดือนมกราคม - มีนาคม ที่ผ่านมามีอัตราการเข้าพัก (Occupancy) สูงกว่าปี 2560 ซึ่งเชื่อมั่นว่าปี 2561 มีการเติบโตของการเข้าพัก

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ปี 2561 มีเกณฑ์ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพราะมีลูกค้าและมีฐานลูกค้าเพิ่มขึ้น และมีตลาดลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการสถานที่เพื่อจัดงานแต่งงานที่เพิ่มขึ้น โดยศรีพันวาเปิดตลาดในส่วนนี้เมื่อ 6 ปีที่ผ่านมา และปัจจุบันนี้มีผู้สนใจเข้ามาจำนวนมาก (Wedding List) ด้วยศรีพันวามี location สำหรับจัดงานแต่งงาน 2 location



ข้อชี้แจง : คุณจันทร์เพ็ญ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม อาทิ เดือนมีนาคม มีงานแต่งงาน 12 งาน และเดือนเมษายน มีงานแต่งงาน 9 งาน

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม ลูกค้าที่ต้องการจัดงานแต่งงานมีค่อนข้างมาก โดยเฉพาะลูกค้ายุโรป ออสเตรเลีย ลูกค้ากลุ่มนี้ มีความตั้งใจที่จะจัดงานแต่งงานที่โรงแรมศรีพันวา เพราะมีภูมิทัศน์ที่สวยงาม

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงเพิ่มเติมว่า แนวโน้มของกองทรัสต์ปี 2561 ถ้าไม่มีการเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ผลประกอบการ มีแนวโน้มเป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ แต่ถ้ากองทรัสต์มีการเพิ่มทรัพย์สินเข้ามาในกองทรัสต์ ก็จะทำให้ผลประกอบการที่มากขึ้น ซึ่งตอนนี้ทางผู้จัดการทรัสต์ได้สรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพ โดยทางกลุ่มชาวนิสสระได้มีการพัฒนาการโรงแรมขึ้นอีก 2 แห่ง ภายใต้ชื่อ Baba Beach Club ตั้งอยู่ที่ภูเก็ตหรือหัวหิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าไปศึกษาทรัพย์สินดังกล่าวถึงกรณีศักยภาพที่จะนำเข้ามาเพิ่มเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้หรือไม่ เนื่องจากกองทรัสต์สามารถใช้เงินกู้ในการจัดหาทรัพย์สินเข้ามาเพิ่มในกองทรัสต์โดยไม่ต้องเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้นเลย ซึ่งขณะนี้กองทรัสต์กู้เงินแค่ประมาณ 14 % เท่านั้น หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรว่า Baba Beach Club ภูเก็ตมีศักยภาพที่จะนำเข้ามาเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมองว่าอาจใช้เงินกู้ในการนำทรัพย์สินมาเพิ่มในกองทรัสต์ ประธานฯ ได้เชิญคุณวรสิทธิ์อธิบาย รูปแบบหรือแนวคิดของ Baba Beach Club ที่ทางกลุ่มชาวนิสสระ ได้พัฒนาขึ้นมาให้ผู้ถือหุ้นทราบ

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียนชี้แจง กลุ่มชาวนิสสระ ได้พัฒนาโรงแรมขึ้น 2 แห่ง ภายใต้ชื่อ Baba Beach Club ตั้งอยู่ที่ จังหวัดภูเก็ต และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สำหรับที่ตั้ง Baba Beach Club ภูเก็ต การเดินทางจากสนามบินภูเก็ตใช้เวลาประมาณ 30 นาที โดยมีลักษณะเป็น Beach Club ซึ่งมีห้องพักอาศัย แบ่งเป็น Phase แรก จำนวน 18 ห้องพัก และ Phase สอง จำนวน 18 วิลล่า โดย Phase แรกจะมี Gabana Villa และ Pool Suite ซึ่งล้อมรอบด้วยสระน้ำตั้งอยู่บริเวณตรงกลาง มี Concept เป็นแบบ Beach Club มีการนำเครื่องเสียงชั้นนำของโลก เน้นสร้างความสนุกในแบบ วัยรุ่น โดยมีการนำ DJ หรือ Artist ที่มีชื่อเสียงจากทั่วโลกเข้ามา โดยเปิดดำเนินการมาประมาณ 5 เดือน มีลักษณะเป็น Music Lovers Hotel ส่วน Baba Beach Club หัวหินมีลักษณะหรูหรา เปรียบเสมือนแนวเพลงแบบ Frank Sinatra และตกแต่งสไตล์ Colonial มีการผสมกลิ่นไอของหัวหิน ห้องพักมีความเป็นส่วนตัว โดย Baba Beach Club หัวหิน เน้นตลาดคนไทย บรรยากาศของโรงแรมเรียบหรู อาหารอร่อย มีบ้านเก่าแบบคลาสสิกเปิดดำเนินการเป็นร้านอาหาร ปัจจุบันทางโรงแรมเปิดให้บริการจำนวน 18 ห้อง และสำหรับ Baba Beach Club ภูเก็ต มีการตกแต่งสไตล์ Chino Portugese ผสมผสานกลิ่นไอของเมืองภูเก็ต โดยใช้โทนสีส้ม เพิ่มความสนุกสนานในการตกแต่ง และในปัจจุบันมองเรื่องตลาด conference ของทั้งสองทำเลเปิดพร้อมกันปลายปีที่ผ่านมา

ข้อชี้แจง : ประธานฯ เรียนชี้แจงเพิ่มเติม โดยทั้งสองแหล่งมีการนำเสนอ Performance เข้ามา แต่ในฐานะของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเข้าไปศึกษา Performance อีกครั้ง และถ้ามีศักยภาพ (Potential) ที่จะมา

สามารถเพิ่มรายได้ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะทำ Due Diligence ขั้นตอนต่าง ๆ และนำกลับมาเสนอแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อีกครั้ง หากมีเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง การเพิ่มทุนหรือการใช้เงินกู้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการเพิ่มขนาดของกองทรัสต์ ทำให้เกิด Movement ของกองทรัสต์

ข้อชี้แจง : คุณวรสิทธิ์ เรียงสีแจงเพิ่มเติม ด้วยประสบการณ์ที่ทำโรงแรมมากกว่า 14 ปี ทำให้สามารถสร้างโรงแรมในลักษณะแบบนี้ได้ Baba Beach Club เป็นการรวม Concept ในแบรนด์ของศรีพันวาเข้าด้วยกัน และเป็นอีกหนึ่งรูปแบบทางเลือกใหม่ๆ ให้กับลูกค้า ก่อนหน้านี้ได้มีการทดสอบให้ผู้มีชื่อเสียงในวงการโรงแรมจากยุโรป และเอเชีย ได้เข้ามาทดสอบการใช้บริการ ผลตอบรับเป็นที่ชื่นชอบและนำต้นแบบหลายท่านสอบถามถึงรูปแบบที่แปลกใหม่ของโรงแรมลักษณะนี้ คำตอบคือถูกออกแบบมาจาก Concept ของโรงแรมสมัยเก่า ซึ่งเน้นความเรียบง่าย และตั้งอยู่บนทัศนียภาพของชายหาดที่ทอดยาวเป็นจุดเด่น

ผู้ดำเนินการประชุมแจ้งต่อที่ประชุมเรื่องการจองห้องประชุม ในครั้งแรก ได้จองห้องประชุมไว้เพียง 1 ห้อง แต่ทางโรงแรมได้ upgrade ห้องประชุมให้เป็น 2 ห้องโดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดซักถาม หรือ แสดงความคิดเห็นเพิ่มเติม ผู้ดำเนินการประชุมขอเป็นตัวแทนของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นทรัสต์ และผู้บริหารทุกท่านที่สละเวลามาร่วมประชุม และ ปิดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประจำปี 2561

ปิดประชุมเวลา 16.00 น.

ลงชื่อ.....

(นางวิไล อินทูล)

กรรมการและกรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานในที่ประชุม

## Enclosure 2

Information Memorandum regarding  
the Additional Investment Assets No. 2

(Translation)

**Information Memorandum regarding the Additional Investment Assets No. 2**

Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) (“SRIPANWA”) intends to raise funds from loans to invest in the additional investment assets (the “Additional Investment Assets No. 2”). The details of the Additional Investment Assets No. 2 are as follows:

**1. General Details of the Additional Investment Assets No. 2**

**Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project**

Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is located in Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province. Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project comprises of 18 luxurious hotel rooms in 2 buildings. Each of the room has a private swimming pool with the view of Huahin sea. Presently, Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is operated under 1 hotel license, registered under the name “Baba Beach Club Chaam-Huahin.” It is licensed to operate hotel business in a number of 18 rooms. The construction was completed in 2017 and Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project has begun its operation since October 2017. The details of the assets are as follows:

(1) Land

Ownership in 3 plots of land according to Title Deed No. 9866, 9867 and 9868 situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province, with the total area as per Title Deed of 2 rai 2 ngan 32 square wah, which are the location of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project and are owned by Issara United Development Company Limited (“IUD”).

No.	Title deed No.	Parcel No.	Dealing file No.	Map sheet No.	Approximate land area as per the title deed (Rai-Ngan-Square Wah)
1.	9866 <sup>1</sup>	45	1291	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-2-72
2.	9867 <sup>1</sup>	46	37176	4934 I 0410-16	1-0-0
3.	9868 <sup>1</sup>	47	34871	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-3-60

Remark:

<sup>1</sup> These lands are under encumbrances as they are mortgaged with a financial institution creditor.

The mortgages will be released or removed prior to the transfer of ownership to SRIPANWA.

(2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions built on the plots of land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is located, which are owned by IUD, including but not limited to the buildings having pool suite and penthouse rooms, as well as the facilitation area, the reception area, the restaurant and pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of such buildings as well as any other immovable properties owned by IUD and currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project. The details are as follows:

- (a) Building A: a three-story building used as luxurious pool suites and penthouses comprising 16 rooms each of which is equipped with a private swimming pool with the view of Huahin sea, having a total area of approximately 1,711 square meters;
- (b) Building B: a three-story building used as luxurious pool suites comprising 2 rooms, each of which is equipped with a private swimming pool with the view of Huahin sea, having a total area of approximately 766.20 square meters;
- (c) Building C: a one-story building used as beverage bar, having a total area of approximately 56.20 square meters;
- (d) Building D: a one-story building used as restaurant, having a total area of approximately 60 square meters;
- (e) One car parking area used as car park, having a total area of approximately 21 square meters; and
- (f) Outdoor swimming pool, having a total area of approximately 275 square meters.

(3) Movable properties currently used in the operation of Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project.

## Details of rooms in the Additional Investment Assets No. 2

No.	Room type	Approximate area per room (Sq. M.)	Number of room (Rooms)	Approximate total room area (Sq. M.)
1	Beachfront Pool Suite Ground Floor	95	6	570
2	Beachfront Pool Suite	73	10	730
3	Beachfront Penthouse	150	2	300
<b>Total</b>				<b>1,600</b>

Source: IUD, details as at 1 November 2018

## Summary of the number of units of the Additional Investment Assets No. 2

Type of business operation	Type of service	Number of building (Buildings)	Total number of room (Rooms)
Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project	For rent as a hotel room	2	18

Source: IUD, details as at 1 November 2018

Additionally, IUD may consider to register servitude right over the land owned by IUD, whether in whole or in part, for the purpose of entrance-exit, street, walkway, walkway to sea, driveway, electricity, water supply, telephone, water drainage, including other utilities for the benefit of the land that SRIPANWA will receive the transfer of ownership from IUD and/or may consider granting of right to use or exploit to SRIPANWA over the land owned by IUD, whether in whole or in part, for the purpose of entrance-exit, street, walkway, walkway to sea, driveway, electricity, water supply, telephone, water drainage, including other public utilities as to be agreed upon by SRIPANWA and IUD thereafter.

2. Picture presenting the details of the assets that SRIPANWA will invest in



3. Utility Systems

The Additional Investment Assets No. 2 have well-rounded utility systems that are in accordance with international hotel standards. The main utility systems consists of the air conditioning system, electricity system and power supply system, fire alarm system, automatic fire extinguisher system, pipeline system, sanitation and wastewater system, television system and elevator system. (Presently, there are currently 1 elevator installed in Building A and Building B.

4. Form of Management

Currently, the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is operated by Charn Issara Residence Co., Ltd. ("CIR"). In this regard, after SRIPANWA invest in Additional Investment Assets No. 2, the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project will be operated by Sri Panwa Management Co., Ltd. ("SPM") as the lessee of SRIPANWA's assets.

5. Information of the Operation of Additional Investment Assets No. 2

The details of the operation of the Additional Investment Assets No. 2 from 1 January 2018 to 30 September 2019 are as follows:

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sept	Average
Occupancy Rate (%)	29%	37%	47%	54%	56%	53%	72%	64%	56%	52%
Average Daily Room Rate (Baht/Night)	10,096	10,203	8,850	9,767	8,250	8,480	7,601	7,899	8,146	8,606
Operational Performance (Million Baht)										Total
Income from the Hotel Rooms	1.6	1.9	2.3	2.9	2.6	2.4	3.1	2.9	2.5	22.2
Income from Food and Beverages	1.0	1.1	1.4	1.7	1.8	2.1	2.9	2.4	2.1	16.5
Other Income	0.0	0.2	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.1	0.8	1.5
<b>Total Income</b>	<b>2.7</b>	<b>3.3</b>	<b>3.7</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>	<b>6.1</b>	<b>5.3</b>	<b>5.3</b>	<b>40.2</b>
Expenses	4.1	3.5	4.5	4.3	4.4	5.1	4.8	5.2	5.9	41.8
<b>EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization)</b>	<b>(1.4)</b>	<b>(0.2)</b>	<b>(0.8)</b>	<b>0.4</b>	<b>0.2</b>	<b>(0.5)</b>	<b>1.3</b>	<b>0.1</b>	<b>(0.6)</b>	<b>-1.5</b>

The actual turnover of the Additional Investment Assets No. 2 from 1 January 2018 to 30 September 2018 includes the occupancy rate at 52 percent and with the Average Daily Room Rate ("ADR") at Baht 8,606 per night. The details as per each types of rooms are as follows:

1. The Beachfront Pool Suite Ground Floor, comprising of 6 rooms in total, has the occupancy rate at 45 percent and with the ADR at Baht 7,364 per night;
2. The Beachfront Pool Suite, comprising of 10 rooms in total, has the occupancy rate at 55 percent and with the ADR at Baht 8,362 per night;
3. The Beachfront Penthouse, comprising of 2 rooms in total, has the occupancy rate at 63 percent and with the ADR at Baht 12,331 per night.

The income of the Additional Investment Assets No. 2 in the first 9 months of the year 2018 occurs from the income from the hotel rooms and the income from the food and beverages in similar proportions. This is due to the fame of the delicacies of the restaurant operated by Sri panwa hotel group and the location of the Additional Investment Assets No. 2, as it is located in the Thew Talay Estate Empire where there are numerous projects and residences living in such area. Thus, there are customers other than the customers of the hotel who came to dine at the restaurant during lunch and dinner. In addition, other income includes income from food and beverages from the organized events held by the beach and the swimming pool in the front area of the hotel, and also from organized events held at Baan Choke for example, weddings, concerts, seminars of well-known companies etc.

However, the EBITDA for the first 9 months of the hotel still has not reach the breakeven point. This is due to the fact that, during the opening period of the hotel, promotions for marketing purposes are offered. The promotions were offered by providing attractive prices in order for the hotel to be widely known among customers and in order to attract customers to increase the occupancy rate. Therefore, it can be



seen that during the first 9 months, the occupancy rate has the tendency to develop and has the tendency to increase continuously, at the same time, the income from the food and beverages also develops together with the occupancy rate. However, the expenses in the first period are still higher than the average amount, for example, high capital is used for the food and beverages as there were food-tasting and the hotel has been using the Zero Stock method as the calculation for the capital for food where all purchased ingredients are labeled as capital and no stocks are kept. In this regard, it is expected that the expenses will decrease when the number of customers can be accurately estimated.

#### 6. Summary of the Significant Information of Additional Investment Assets No. 2

Type of Asset	Type of Business Operation	The Characteristics of SRIPANWA's Investment	Approximate area (rai-ngan-square wah)	No. of unit (rooms)	Previous owner
Additional Investment Assets No. 2	The Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project (begun its operation since October 2017)	Acquire the ownership of land together with buildings, constructions, utility systems, furniture, fixed assets and equipments related to the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project from IUC	2-2-32	18 rooms	IUD

Source: IUD, details as at 1 November 2018

#### 7. Summary of Information of Assets that SRIPANWA currently invested in

The main assets currently invested by SRIPANWA are as follows: (1) the Initial Assets comprising of the Hotel Project Phase 1 that were acquired in the ownership and/or right of possession of the land, immovable property and movable property used in the operation, directly from Sri panwa Hotel Property Fund ("SPWPF") by converting the said property fund. The Initial Assets comprised of 16 Certificates of Utilization (Nor.Sor. 3 Kor.), having a total area of approximately 21 rai 2 ngan 55 square wah which are the location of the luxurious hotel as well as buildings, constructions, utility systems, furniture, fixed assets and equipment related to the Initial Assets (the "Initial Assets"). The Initial Assets have a total of 45 units (38 buildings and 7 rooms) which is operated under 2 hotel licenses registered under the name "Sri panwa" hotel and "Sri panwa Boutique Resort and Spa" hotel. And (2) Additional Investment Assets No.1 comprising of the Hotel Project Phase 2 and Villa X29 that were acquired in the ownership and/or right of possession of land, immovable property and movable property used in the operation directly from CIR.

The Additional Investment Assets No.1 comprised of 2 Certificates of Utilization (Nor.Sor. 3 Kor.), having a total area of approximately 6 rai 0 ngan 50.6 square wah which are the location of Villa X29 and luxurious hotel together with buildings, constructions, utility systems, furniture, fixed assets and equipment related to Additional Investment Assets No.1 (“Additional Investment Assets No.1”). The Additional Investment Assets No.1 have total 31 units (1 building and 30 rooms) which is operated under 1 hotel license registered under the name “Sri panwa Hotel” hotel. The details are as follows:

## 7.1. Details of the Initial Assets

### 7.1.1. The Hotel Project Phase 1

#### (1) Land

The land that SRIPANWA invested is situated at Tambon Wichit, Amphoe Mueang Phuket, Phuket Province, having the total area of approximately 21 rai 2 ngan 55 square wah and is represented by 16 Certificates of Utilization (Nor.Sor. 3 Kor.). The details are as follows:

No.	Nor.Sor. 3 Kor. No.	Land No.	Phuket Map No.	Approximate Area (rai-ngan-square wah)
1.	321	2	4624I	10-3-64.7
2.	350	4	4624I	1-3-97.1
3.	1725	27	4624I	0-2-19.9
4.	1726	28	4624I	0-2-24.8
5.	1727	29	4624I	0-2-31.4
6.	1731	33	4624I	0-3-25.2
7.	1771	14	4624I	0-1-62
8.	1773	16	4624I	0-1-60
9.	1915	44	4624I	0-0-52
10.	1827	43	4624I	0-1-18
11.	1828	44	4624I	0-1-45
12.	1829	45	4624I	0-1-25
13.	1858	48	4624I	0-2-41.8
14.	1860	20	4624I	1-0-49.8
15.	1864	28	4624I	1-3-11.3
16.	1888	54	4624I	0-3-27
			<b>Total</b>	21-2-55

## (2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions already built on the land where the Hotel Project Phase 1 is located which are buildings and constructions invested by SRIPANWA, including but not limited to the pool villa buildings, as well as the facilitation building, the reception area, the restaurant, spa building, tennis court, maintenance building and employee house. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of such buildings as well as any other immovable properties that SRIPANWA invested in and currently used in the operation of the Initial Assets. The details are as follows:

- (a) Pool Villa Building: 38 buildings which can be categorized into Pool Villa, Family Suite, and Luxury Villa having an area of approximately from 177 to 394 square meters, having a total area of approximately 10,543 square meters;
- (b) One reception and restaurant building (Baba Reception), having a total area of approximately 1,245.65 square meters;
- (c) One spa building, having a total area of approximately 2,109.70 square meters;
- (d) One Pool Club building and hotel rooms (7 rooms), having a total area of approximately 2,749.85 square meters;
- (e) One employee house, having a total area of approximately 327.43 square meters;
- (f) One maintenance building (M&E) and employee house, having a total area of approximately 1,129.90 square meters; and
- (g) One Fitness building and tennis court having a total area of 1,940.40 square meters.

## (3) Movable properties currently used in the operation of the Initial Assets.

## 7.2. Detail of Additional Investment Assets No.1

## 7.2.1. The Hotel Project Phase 2

## (1) Land

A plot of land, where the Hotel Project Phase 2 invested by SRIPANWA, is situated at Tambon Wichit, Amphoe Muaeng Phuket, Phuket Province, having an area of approximately 5 rai 1 ngan 7.3 square wah and is represented by 1 Certificate of Utilization (Nor.Sor. 3 Kor.). The details are as follows:

No.	Nor.Sor. 3 Kor. No.	Land No.	Phuket Map No.	Approximate Area (rai-ngan-square wah)
1.	349	3	4624I	5-1-7.3

## (2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions already built on the land where the Hotel Project Phase 2 is located which are buildings and construction that SRIPANWA invested in, including but not limited to buildings having pool suite and penthouses rooms together with facilitation area, reception area, restaurant and swimming pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of such buildings as well as any other immovable properties invested by SRIPANWA and currently used in the operation of the Hotel Project Phase 2. The details are as follows:

- (a) The Habita Building A: a three-story building used as pool suite and luxurious penthouses room consisting of 18 rooms, each of which is equipped with a private swimming pool with the western view of the Andaman Sea. The total area of the building is approximately 2,050 square meters;
- (b) The Habita Building B: a three-story building (with one-story basement) used as pool suite and luxurious penthouses room consisting of 12 rooms, each of which is equipped with a private swimming pool with the western view of the Andaman Sea. The total area of this building is approximately 2,016 square meters; and
- (c) One swimming pool having a total area of approximately 821 square meters.

## (3) Movable properties currently used in the operation of the Hotel Project Phase 2.

## 7.2.2. Villa X29

## (1) Land

A plot of land, where the Villa X29 is located, invested by SRIPANWA, is situated at Tambon Wichit, Amphoe Mueang Phuket, Phuket Province, having an area of approximately 3 ngan 43.3 square wah, and is represented by 1 Certificate of Utilization (Nor.Sor. 3 Kor.). The details are as follows:

No.	Nor.Sor. 3 Kor. No.	Land No.	Phuket Map No.	Approximate Area (rai-ngan-square wah)
1.	1979	45	4624I	0-3-43.3

## (2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions already built on the land where Villa X29 is located which are buildings and constructions that SRIPANWA invested in, including but not limited to the villa and

swimming pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of the buildings as well as any other immovable invested by SRIPANWA and currently used in the operation of Villa X29. The details are as follows:

- (a) Villa X29: a three-story single-detached villa, which is used as a five-bedroom luxurious villa with a private swimming pool, having a total area of approximately 1,634 square meters.
  
- (3) Movable properties currently used in the operation of Villa X29.

## Enclosure 3

Summary of Asset Appraisal Report of the Appraisers

# **NEXUS**

**Innovative real estate solutions**

16 October, 2018

Ruam Issara Development Co., Ltd.  
2922/196 Charn Issara Tower 2, Floor 10  
New Phetchaburi Road, Bangkok Sub-district  
Huay Kwang District, Bangkok Metropolis 10310

Subject: Property Valuation Report of Baba Beach Club Huahin Hotel

Attention: Managing Director

Dear Sir,

Nexus Property Consultants Public Company Limited (the Company) would like to submit market valuation of the land including 3-storey hotel building under the name “Baba Beach Club Huahin Hotel” where located at 758 Thew Talay Estate Project Road, separating from Phetchakasem Road (Highway No. 4), 196 Km. Stone, Cha-am Sub-district, Cha-am District, Phetchaburi Province as specified in the purpose of Hiring Contract dated 4 October, 2018.

Preparation of this report proposes to report opinions regarding valuation of the aforementioned property to Ruam Issara Development Co., Ltd. for public purposes and using merely as information for Real Estate Investment Trust (REIT) in property increase. Moreover, this Property Valuation Report, either part or all, cannot be neither used for other purposes nor other users who are not specified in the report but require utilizing this report,

# NEXUS

## Innovative real estate solutions

as this report is conducted under hypothesis, conditions and restrictions as well as definitions as indicated in this report. The Company has considered the appraised property which is the land with approximate total area 2 Rai 2 Ngan 32 Square Wah where located a 3-stoery hotel building and other buildings which have approximate area 2,593.4 Square Meter, market value is as follow:

<b>Market Value of the property</b>	<b>513,000,000.- Baht</b>
(As of the appraised date 8 October, 2018)	(Five hundred and thirteen million Baht only)

<b>Market value of the property invested by REIT</b>	<b>509,000.000.- Baht</b>
(As of the appraised date 22 December, 2018)	(Five hundred and nine million Baht only)

This Cover Letter and conclusion of property valuation shall be fully effective when it is attached along with the complete Property Valuation Report which is consisted of opinions and property valuation methods under the hypothesis, conditions and restrictions as well as definitions indicated in the Property Valuation Report including appendices attached to the Report.

Yours Sincerely,  
Nexus Property Consultants Co., Ltd.

.....  
(Mr. Seksan Hiranprasartkul)  
Qualified Senior Valuer No. 075

.....  
(Mr. Nutthaphol Muangnunta)  
Qualified Senior Valuer No. 475/Surveyor





Ref. No. UK 2018/332

3 October, 2018

Subject: Submission of Property Valuation Report

Attention: Managing Director

Ruam Issara Development Co., Ltd. / for benefits of Charn Issara REIT Management Co., Ltd.

Dear Sir,

As UK Valuation and Agency Co., Ltd. receives hiring order to conduct property valuation and the Company has already conducted in accordance with the foregoing hiring order completely and the conclusion is as follow:

Client's name	Ruam Issara Development Co., Ltd. For benefits of Charn Issara REIT Management Co., Ltd.
Property	Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel (total 18 rooms)
Location	758, 196 196 Km. Stone, Phetchakasem Road (Highway No. 4) Cha-am Sub-district, Cha-am District, Phetchaburi Province
Purposes of valuation	a) For establishment of Real Estate Investment Trust (REIT) b) For public purposes
Criteria of valuation	a. To determine Market Value b. To determine Net Depreciated Replacement Cost
Valuation methods	a. Comparison Approach with market information b. Cost Approach c. Income Approach
Optimum utilization	Type of commercial business / hotel
<u>Description of Land</u>	
Land area	2 Rai 2 Ngan 32 Square Wah
Title document	Total 3 documents such as Title Deed No. 9866, 9867 and 9868
Land owner	Ruam Issara Development Co., Ltd.
Encumbrances-mortgage	Bank of Ayudhya Public Company Limited
Transportation (access)	Private Road, Land No. 55 and 137 (servitude of the property is registered)
City plan	Pink Zone – Community type
Expropriation	Property is no located in expropriation area (information as of 28 September, 2018)

Other laws	Ministerial Regulation No. 30 (B.E. 2534) which is issued by virtue of Building Control Act B.E.2522 on Determination of forbidden areas for construction, modification or utilization of some types or kinds of building in some areas of Cha-am Sub-district, Cha-am District, Phetchaburi Province dated 17 October, 1990 which is referred to Government Gazette, Special Edition page 77 Volume 108, Part 199 dated 15 November, 1991 (please find additional in Appendix-D.)
Governmental development project	1) Coastal Road as specified in Thailand Riviera Project of Ministry of Tourism and Sports in areas ranging from Phetchaburi – Huahin – Prachuab Kirikhan – Chumphon provinces in order to construct Coastal Road. 2) High Speed Train Construction Project Bangkok – Huahin Route while Double Track Rain, Phase 1; Nakhonpathom – Huahin, Huahin – Prachuab Kirikhan, Prachuab Kirikhan - Chumphon Route has already made invitation for bidding.
<u>List of buildings, other constructions and fixtures and fittings</u>	1) 4 buildings and 3 items of other constructions 2) Mechanical, Electrical, Plumbing Engineering System 3) Furniture, equipment and appliances (please find additional detail in Clause 4.2)
Ownership of buildings	Ruam Issara Development Co., Ltd.
Survey date of property	17-18 September, 2018
Inspected date of title document	17 September, 2018
Date of property valuation	28 September, 2018
Conclusion of property valuation	Income Approach by discounted cash flow valuation
Value of property	517,040,000.- Baht (five hundred and seventeen million and forty thousand Baht only)
Value of property in REIT	496,290.000.- Baht (four hundred and ninety six million two hundred and ninety thousand Baht only)
Government estimated price	Please find additional detail in Clause 3.2

The Company has performed its duty as Valuer carefully as well as in full compliance with professional standard and code of conduct.

Kindly be advised.

Yours Sincerely,

.....  
(Mr. Natee Tangtidtham)  
Valuation Department Manager  
Qualified Senior Valuer No. 346

.....  
(Mrs. Udomsri Nateekanchanlap)  
Managing Director  
Qualified Senior Valuer No. 026

Inspector: Mr. Natee Tangtidtham  
Mrs. Somsri Temtraiphet

Surveyor: Mr. Natee Tangtidtham  
KorPor

Enclosure 4

Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of  
the Additional Investment Assets No. 2

and

Related Party Transaction with Related Persons (Persons  
Related to the REIT Manager)

(Translation)

**Information Memorandum on SRIPANWA's Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 and  
Related Party Transaction with Related Persons (Persons Related to the REIT Manager)**

As Charn Issara REIT Management Company Limited, (the "Company" or the "REIT Manager"), the REIT Manager of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) ("SRIPANWA"), has resolved to propose to the Trust Unitholders' Meeting in the Extraordinary General Unitholders' Meeting No.1/2018 of SRIPANWA to consider the approval of the investment in the additional investment assets no.2 (the "Additional Investment Assets No. 2"). The details are as follows:

**1. Investment in the Additional Investment Assets No. 2**

**1.1. Transaction Date**

After obtaining approval from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA and the parties duly complied with precedent conditions specified in the agreements relating to acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 of SRIPANWA where the REIT Manager expects that SRIPANWA will be able to enter into such transaction within 31 December 2018.

**1.2. Related Parties and Their Relationship with SRIPANWA**

Issara United Development Co., Ltd. ("IUD"), the owner of the Additional Investment Assets No. 2, is a subsidiary of Charn Issara Development Public Company Limited ("CID"), who is related to SRIPANWA as CID holds 99.99 percent of the total number of shares with voting rights in Charn Issara REIT Management Co., Ltd., the REIT Manager, and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CID is one of the major trust unitholders of SRIPANWA.

**1.3. Characteristics of Interests of the Persons Related to the REIT Manager**

IUD has interest by being the owner of the Additional Investment Assets No. 2 and CID has interest by being one of the major trust unitholders of SRIPANWA.

**1.4. General Characteristics and Details of the Additional Investment Assets No. 2**

SRIPANWA will utilize the fund received from the long term and/or short term loan in the amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses to invest in the Additional Investment Assets No. 2 by investing in the ownership of land, the building of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project, any building constructed on the land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is located and movable properties which IUD owns and uses in the operation of the Additional

Investment Assets No. 2 from IUD, where the total value shall not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD) and the investment value shall not exceed of 15 percent of the lowest appraised value of the Additional Investment Assets No. 2 appraised by appraisers. The details of the Additional Investment Assets No. 2 are provided as follows and in the Enclosure 2.

(1) Land

Ownership in 3 plots of land according to Title Deed No. 9866, 9867 and 9868 situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province, with the total area as per Title Deed of 2 rai 2 ngan 32 square wah, which are the location of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project and are owned by IUD.

(2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions built on the plots of land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project is located, which are owned by IUD, including but not limited to the buildings having pool suite and penthouse rooms, as well as the facilitation area, the reception area, the restaurant and pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of such buildings as well as any other immovable properties owned by IUD and currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project.

(3) Movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel project.

Source of fund utilized in the investment of the Additional Investment Assets No. 2 will be from the long term and/or short term loan in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses from one or several commercial banks in Thailand, including other financial institutions or other institutions that may give loan to Real Estate Investment Trust, for instance, life insurance company and general insurance company which the lender might be persons related to the Trustee and may place the assets as collateral related to said loans for the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

In this regard, prior to the investment in the Additional Investment Assets No. 2, the REIT Manager has appointed two appraisal companies which are UK Valuations and Agency Company Limited (“UKV”) and Nexus Property Consultants Company Limited (“Nexus”) (collectively referred to as the “Appraisers”) as independent appraisers to appraise the value of the Additional Investment Assets No. 2. In this regard, SRIPANWA will invest in the Additional Investment Assets No. 2 in the amount not exceeding Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty

Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD). The investment value shall not exceed 15 percent of the lowest appraised value of the Additional Investment Assets No. 2 appraised by the Appraisers. The details of the appraised value of the Additional Investment Assets No. 2 will be as provided in the Trust Unitholders' invitation letter.

#### **1.5. Size of the Transaction and the Total Value of the Return**

The transaction of the investment in the Additional Investment Assets No. 2 have the total amount of not exceeding Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD) in which the entire amount is to be paid on the date of the registration of the transfer of the Additional Investment Assets No. 2.

In addition, as the transaction is considered a connected transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction from Baht 20,000,000 or exceeding 3 percent of the net asset value of SRIPANWA as of 29 June 2018 (representing Baht 3,164,810,965.49 (Three Thousand One Hundred Sixty Four Million and Eight Hundred Ten Thousand Nine Hundred Sixty Five Point Forty Nine)) which such transaction requires to obtain the approval from the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA of not less than three-fourths of all votes of trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In this regard, when counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with a special interest in the transaction. The details of the trust unitholders with a special interest in the proposed transaction for resolution will be as specified in Enclosure 11.

#### **1.6. Asset Value of the Additional Investment Assets No. 2**

The asset value of the Additional Investment Assets No. 2 will not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD) by which the Appraisers who has been approved by the Office of the Securities and Exchange Commission ("SEC"), have appraised the value of the Additional Investment Assets No. 2 based on the income approach. In this regard, the appraised value shall not exceed 15 percent of the lowest appraised value of the Additional Investment Assets No. 2 appraised by the Appraisers.

#### **1.7. Basis for Calculating the Return**

The value of the Additional Investment Assets No. 2 is determined by the negotiation between the REIT Manager and the owner of the Additional Investment Assets No. 2 where the REIT Manager has taken into account the

location, the potential of the assets, the stability of the lessee, the ratio of return generated from the lease and the appraised values based on the appraisal report prepared by two Appraisers.

#### **1.8. Benefits which SRIPANWA will receive from Entering into the Transaction**

The REIT Manager is of the opinion that the investment in the Additional Investment Assets No. 2 is the investment in immovable properties that is located in a good location and is in a condition that is ready to seek for benefit also, the total value of the assets tend to increase. Moreover, the investment in the Additional Investment Assets No. 2 will enhance the chance of trust unitholders to receive higher returns in a long-term investment, as SRIPANWA will procure benefit from the Additional Investment Assets No. 2 by leasing such assets. Also, it will stabilize SRIPANWA's rental fees through asset's utilization diversification, which allow SRIPANWA to be less dependent on its sources of income due to the fact that the current investment assets and the Additional Investment Assets No. 2 have different target group of customers. (The Initial Assets' main target customers are high-end customer groups or persons with high purchase power who desire to stay in pool villas with extensive space and with privacy, while the Additional Investment Assets No. 1's main target customers are high-end customer groups or persons with less purchase power than the Initial Assets' main target customers, by focusing on large group of customers such as tour groups, wedding groups, seminar, product launch etc. and the Additional Investment Assets No. 2's main target customers are high-end customer groups or persons with purchase power and for people living in Bangkok and nearby provinces, having Huahin as the leisure destination, where they can conveniently travel to. The Additional Investment Assets No. 2 is also suitable for lovers and families with many activities and attractions nearby.) In addition, the investment of the Additional Investment Assets No. 2 will increase profit margin of the Initial Assets, the Additional Investment Assets No. 1, and the Additional Investment Assets No. 2 due to economies of scale and more efficient performance.

#### **1.9. Source of Fund for the Additional Investment Assets No. 2**

Source of fund to be used in the investment of the Additional Investment Assets No. 2 is from the long term and/or short term loan in the amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses. The details of the proposed loan will be as provided in the Trust Unitholders' Meeting invitation letter.

#### **1.10. Approval for the Transaction between the SRIPAWA and the Persons Related to the REIT Manager**

The entering into the connected transaction with the persons related to the REIT Manager requires to obtain the approval from the Trust Unitholders' Meeting of not less than three-fourths (3/4) of the total voting rights of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote. When counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with special interest in

the transaction. The details of the trust unitholders who has special interest in such transaction will be as specified in Enclosure 11.

**1.11. Opinion of the Company's Board of Directors regarding the Entering into the Transaction and the Comparison of Reasonableness between Entering into the Transaction with the Related Persons and the Third Party**

The Board of Directors of the REIT Manager (excluding the Directors with special interest, who shall not attend the meeting and shall not have the right to vote in Board of Directors' Meeting for the agendas relating to the entering of such transaction which is Mr. Vorasit Issara, as the director of IUD) is of the opinion that the investment in the Additional Investment Assets No. 2 is for the best interest of SRIPANWA as it expands the growth of SRIPANWA's investment in high quality assets and are the assets that have the ability to increase trust unitholder's cash Distribution Per Unit ("DPU"). In this regard, the expected DPU for the period from 1 January 2019 until 31 December 2019 to be received by trust unitholders after the investment of the Additional Investment Assets No. 2, where the loan is a source of fund of such investment, will be increased not less than Baht 0.01 per unit when comparing to the expected DPU for the period from 1 January 2019 until 31 December 2019 to be received by trust unitholders in case SRIPANWA does not proceed to invest in the Additional Investment Assets No. 2. Also, such transaction will stabilize SRIPANWA's rental fees through asset's utilization diversification, which allows SRIPANWA to be less dependent on its sources of income (Asset Diversification) due to the fact that the Initial Assets, the Additional Investment Assets No.1 and the Additional Investment Assets No. 2 all have different target group of customers where the Initial Asset's main target customers are high-end customer groups or persons with high purchase power who desire to stay in pool villa with extensive space and with privacy, while the Additional Investment Asset No. 1's main target customers are high-end customer groups or persons with less purchase power than the Initial Asset' main target customers, focusing on large group of customers such as tour group, wedding, seminar, product launch and the target of the Additional Investment Asset No. 2 are high-end customer groups or persons with purchase power and for people living in Bangkok and nearby provinces, having Huahin as the leisure destination, where they can conveniently travel where it is suitable for lovers and families with many activities and attractions in nearby.

Additionally, in the determination of the final price that SRIPANWA will purchase the Additional Investment Assets No. 2 from IUD, SRIPANWA will take into account the relevant factors which are (1) the appraised value made by the Appraisers that have been approved by SEC (2) the condition of the capital market (3) the reasonable amount of return that investors will receive (4) the potential on the commercial-basis of the asset (5) the interest rate both in national and global markets and (6) the rate of return received from the investment in securities in the form of equity, bond and including other alternative investments. In this regard, the Board of Director of the REIT Manager (excluding the Director with special interest as mentioned above) is of the opinion that the value of the Additional Investment Assets No. 2 shall not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred Fifty Million) (expenses for the



acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD) which is higher than appraised value made by the Appraisers who appraised the lowest value of which does not exceed 15 percent. Also, such amount is a fair and reasonable due to the fact that the Additional Investment Assets No. 2 is located in a good location, is in a ready-to-see-benefit condition and the value of assets tend to increase.

**1.12. Dissenting opinion of the Audit Committee and/or the REIT Manager which is different from the opinion of the Board of Directors of Company according to Item 1.11.**

The Directors (excluding the Director with special interest as mentioned above) have considered the entering into such transaction and do not have different opinions than the opinion of the Board of Directors of the REIT Manager as described in Item 1.11.

**1.13. Previous Related Party Transaction**

In the investment of the Additional Assets No. 1 of SRIPANWA, after the conversion of SPWPF, CIR transferred the ownership and the right of possession in the assets which are the Hotel Project Phase 2 and the X29 Villa located in Tambon Wichit, Amphoe Muaeng Phuket, Phuket, including movable properties used in the operation of such assets to SRIPANWA where the total price of the entire project is approximately at Baht 1,250,000,000 (One Thousand Two Hundred and Fifty Million).

**1.14. The Summarized Table of Financial Information**

Please consider the details as provided in the attachment.

**1.15. The Summarized Appraisal Report of the Appraisers**

Please consider the details as provided in the attachment

**2. Leasing of the Additional Investment Assets No. 2**

**2.1 Transaction Date**

After obtaining the approval from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA and SRIPANWA has completely acquired the Additional Investment Assets No. 2.

**2.2 Related Parties and Their Relationship with SRIPANWA**

Sri Panwa Management Co., Ltd., ("SPM"), a subsidiary of Charn Issara Residence Co., Ltd., ("CIR"), will enter into a lease agreement with SRIPANWA where SPM will be the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2.

In this regard, SPM is related to SRIPANWA as CIR who holds 99.99 percent of the total sold shares of SPM and CIR has CID as a major shareholder, in which CID is related to SRIPANWA as a shareholder holding 99.99 percent of the number of the share having right to vote of the Company and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CIR and CID are major trust unitholders of SRIPANWA.

### 2.3 Characteristics of Interests of the Persons Related to the REIT Manager

SPM will be the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2 after SRIPANWA's acquisition of such assets.

### 2.4 General Characteristics of the Transaction

SRIPANWA will enter into a lease agreement of assets with SPM, which will result in having SPM as the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2, with the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of the agreement (where it is expected that the agreement will be executed on 20 December 2018), and whereby SRIPANWA has the option to renew the lease agreement for 4 times, having the duration of 3 years each time (where it is expected to be until 31 July 2033).

### 2.5 Size of the Transaction and the Rent whereby the Main Lessee is required to pay SRIPANWA

After SRIPANWA has entered into an lease agreement with SPM, resulting in having SPM as the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2, having the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of agreement (where it is expected that the agreement will be executed on 20 December 2018), whereby SRIPANWA has the option to renew the lease agreement for 4 times, having duration of 3 years each time (where it is expected to be until 31 July 2033).

In this regard, SPM agrees to pay the rent to SRIPANWA by categorized the rent into fixed rent throughout the term of the lease agreement and the renewal of such agreement and variable rent (In the 11<sup>th</sup> – 15<sup>th</sup> year in case where there is renewal of the lease agreement) which the details are as follows:

#### Fixed Rent

SPM agrees to pay fixed amount of rent as a lump sum each year, made on monthly basis based on the fixed rate for each year as follows:

	Annual Fixed Rent (Baht)
Ended in July	The Additional Investment Assets No. 2
Year 1 (2019)	17,506,452 (expecting to start from 20 December 2018 and ending on 31 July 2019)

	Annual Fixed Rent (Baht)
Ended in July	The Additional Investment Assets No. 2
Year 2 (2020)	30,000,000
Year 3 (2021)	30,000,000
Year 4 (2022)	33,000,000
Year 5 (2023)	33,000,000
Year 6 (2024)	33,000,000
Year 7 (2025)	36,300,000
Year 8 (2026)	36,300,000
Year 9 (2027)	36,300,000
Year 10 (2028)	39,930,000
Year 11 (2029)	39,930,000
Year 12 (2030)	39,930,000
Year 13 (2031)	43,923,000
Year 14 (2032)	43,923,000
Year 15 (2033)	43,923,000

**Remark:** SRIPANWA is expected to invest in the Additional Investment Assets No. 2 and enter into the lease agreement of the Additional Investment Assets No. 2 on 20 December 2018.

#### **Variable Rent**

In case there is a renewal of the lease agreement, SPM agrees to pay variable rent on an annual basis where the first payment will be made in the 11<sup>th</sup> year (from 1 August 2028) until the 15<sup>th</sup> year (31 July 2033). The payment will be due within 45 days from the one anniversary of lease term annually. The calculation of the variable rent are as follows:

$$\text{Variable Rent each year} = 30\% \times (A-B-C)$$

Whereas,

A = Total income generated from the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (income from rental fee of villa and rooms, service fees, and income from other services without interest revenue), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term as provided in the SPM's financial statement.

B = Expenses (excluding fixed rent which must be paid to SRIPANWA as stated in the agreement (based on an accrual basis)) incurred in the operation of the additional investment asset, calculated from the date on which SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term, which will not include interest expense as provided in SPM's financial statement whereby the expense are as follows:

- (1) Total capital incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as security service fee, cleaning fee and capital incurred in the other operation)
- (2) Total expenses in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as sale and marketing expense and fee that give to the operator of asset (if any))
- (3) Total expenses in the other operations of the Additional Investment Assets No. 2 (such as house and building tax, other tax related to land and building, insurance fee, auditing fee and internal check fee, image-improving expense which arise from the maintenance expense)

C = Fixed rent as specified in the agreement (based on an accrual basis), calculated from the date on which SPM is liable to pay the variable rental each year until the end of the annual lease term.

In addition, as the transaction is considered a connected transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction from Baht 20,000,000 or exceeding 3 percent of the net asset value of SRIPANWA as of 29 June 2018 (representing Baht 3,164,810,965.49 (Three Thousand One Hundred Sixty Four Million and Eight Hundred Ten Thousand Nine Hundred Sixty Five Point Forty Nine)) which such transaction requires obtain the approval from the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA not less than three-fourths of all votes of trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In this regard, when counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with a special interest in the transaction. The details of the trust unitholders with a special interest in the proposed transaction for resolution will be as specified in [Enclosure 11](#).

## **2.6 Basis for Calculating the Rent which the Main Lessee must pay SRIPANWA**

The rent that SPM is liable to pay SRIPANWA in return for the lease of the Additional Investment Assets No. 2 is in line with the ability to seek profit from the Additional Investment Assets No. 2 and is in a form of fixed and variable rents, which is aligned with the rent structure for leasing the Initial Assets and the Additional Asset No.1 which SPM currently rents from SRIPANWA.

## 2.7 Benefits from the Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

Leasing the Additional Investment Assets No. 2 will increase trust unitholder's Cash Distribution Per Unit<sup>1</sup> ("DPU"). Also, it will stabilize SRIPANWA's rental fees through asset's utilization diversification, which allow SRIPANWA to be less dependent on its sources of incomes due to the fact that the current investment asset and the Additional Investment Assets No. 2 have different target groups of customers. (The Initial Assets' main target customers are high-end customer groups or persons with high purchase power who desire to stay in pool villas with extensive space and with privacy, while the Additional Assets No. 1's main target customers are high-end customer groups or persons with less purchase power than the Initial Assets' main target customers, by focusing on large group of customers such as tour group, wedding groups, seminar, product launch etc. and the Additional Investment Assets No. 2's main target customers are high-end customer groups or persons with purchase power and having Huahin as the leisure destination for people living in Bangkok and nearby provinces where they can conveniently travel to. The Additional Investment Assets No. 2 is also suitable for lovers and families with many activities and attractions in nearby.) In addition, the investment of the Additional Investment Assets No. 2 will increase profit margin of the all the assets including the Initial Assets, the Additional Assets No. 1, and the Additional Investment Assets No. 2 due to economies of scale and more efficient performance.

## 2.8 Approval of the Transaction

The entering into the connected transaction with the person related to the REIT Manager requires to obtain the approval from the Trust Unitholders' meeting of SRIPANWA not less than three-fourths (3/4) of the total voting rights of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote. When counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with a special interest in the transaction. The details of the trust unitholders who has special interest in such transaction will be as specified in Enclosure 11.

## 2.9 Opinion of the REIT Manager's Board of Directors regarding the Entering into the Transaction and the Comparison of Reasonableness between Entering into the Transaction with the Related Party and the Third Party

The Board of Directors of the Company (excluding the Directors with special interest, who shall not attend the meeting and shall not have the right to vote in Board of Directors' Meeting for the agendas relating to the entering of such transaction which is Mr. Worasit Issara, as the director of SPM) is of the opinion that the rental structure that SPM is liable to pay to SRIPANWA from leasing the Additional Investment Assets No. 2 is fair and reasonable

---

<sup>1</sup> Before deducting the withholding tax or the income tax

as it is in line with the ability to seek profit of the Initial Asset and the Additional Investment Assets No.1 and is in a form of fixed and variable rents which is aligned with the rental structure for the leasing of the Initial Assets and the Additional Investment Assets No.1 that SPM currently rents from SRIPANWA. Additionally, SPM, who is the main lessee of the Initial Asset and the Additional Investment Assets No.1 of SRIPANWA, is a professional experienced hotel operator who have effective and experienced teams in variable areas which they are familiar with the Additional Investment Assets No. 2; therefore, entering into the lease agreement of the Additional Investment Assets No. 2 with SPM is considered to be the transaction made for the best interest of SRIPANWA.

#### 2.10 Opinion of the Independent Directors and/or Directors of the Company which different from the opinion of Board of Directors of the Company as provided in Item 2.9

The Directors (excluding the Director with special interest) has already considered this transaction and do not have different opinion than the Board of Directors opinion described in Item 2.9.

#### 2.11 Previous Related Party Transaction

(1) SRIPANWA has let SPM lease the Initial Assets (converting from SPWPF) with the term of 11 years and 7 months (calculating from the date that SRIPANWA received the rights and duties of such asset lease agreement from SPWPF until 31 July 2028) where the parties have the option to renew the lease agreement, having the duration of 15 years each time.

In this regard, SPM agrees to pay the rent to SRIPANWA on a monthly basis which may be categorized into fixed and variable rent, whereby details of the rents are as follows:

##### Fixed rent

SPM agrees to pay a fixed amount of rent as a lump sum each year, made on monthly basis based on the fixed rate for each year (presently, the lease term is in the 6<sup>th</sup> year as provided in the table below) as follows:

Year	Annual fixed rent (Baht)
1-5	151,000,000
6-8	166,100,000
9-11	182,710,000
12-14	200,981,000
15	221,079,100

Variable Rent

SPM agrees to pay a variable rent on an annual basis where first payment will be made in the 1<sup>st</sup> year (from 1 August 2023) until the end of the lease agreement term (in the 15<sup>th</sup> year (31 July 2028)). The payment will be due within 45 days from the one year anniversary of the lease term annually. The calculation of the variable rent are as follows:

$$\text{Variable Rent each year} = 30\% \times (A-B-C)$$

Whereas,

A = Total income generated from the operation of the Initial Assets and the income from the management of villa and the lease-back of the villa to be leased out as a hotel, calculated from the date on which SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term, (income from rental fee of the villas and rooms, service fees, income from share of revenue and income from other services without interest revenue), sharing of net gross profit from in food and beverages, spa service, shuttle service, meeting rooms and other services which guests of the Initial Assets uses such services at the Additional Investment Assets No.1 and/or assets to be further invested in (Referral Fee), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term as provided in the SPM's financial statement.

B = Expenses (excluding fixed rent which must be paid to SRIPANWA as stated in the agreement (based on an accrual basis)) incurred in the operation of the Initial Assets and the management of the villa and the lease-back of the villa to be leased out as hotel, calculated from the date on which SPM is liable to pay the variable rent until the end of the annual lease term, which will not include interest expense as provided in SPM's financial statement whereby the expense are as follows:

- (1) Total capital incurred in the operation of the Initial Assets and the management of the villa and the lease-back of the villa to be leased out as hotel (such as the security service fee, cleaning fee and capital incurred in the other operations).
- (2) Total expenses incurred in the operation of the Initial Assets and the management of villa and the lease-back of the villa to be leased out as hotel (such as sales and marketing expense and fee paid to the manager of the assets (if any))
- (3) Total expenses in the other operations of the Initial Assets and the management of the villa and the lease-back of the villa to be leased out as hotel (such as house and building tax, other tax related to land and building, insurance fee, auditing fee and internal check fee. Image-improving expense

shall calculate only on the part related to the Initial Assets, whereas the maintenance expense shall calculate on the part related to the Initial Assets and villa which are leased back to be leased out as hotel)

C = Fixed rent as specified in the agreement (based on an accrual basis), calculated from the date on which SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term

**Fixed rent in case of the lease agreement is renewed**

SPM agrees to pay a fixed amount of rent as a lump sum each year from the date in which the renewed lease agreement is enforceable (1 August 2028). The annual fixed rent will be made on monthly basis based on the fixed rental rate for each year as follows:

Year (calculating from the date in which the renewable lease agreement is enforceable)	Annual fixed rent (Baht)
1-2	221,079,100
3-5	243,187,010
6-8	267,505,711
9-11	294,256,282
12-14	323,681,910
15	356,050,101

**Variable rent in case of the lease agreement is renewed**

Variable rent for the lease agreement in case the lease agreement is renewed will use the same calculation formula enforced throughout the renewed lease term. The payment of variable rent will start from first year that the lease is renewed.

(2) SRIPANWA has let SPM to lease the Additional Investment Assets No. 1 after the conversion of SPWPF which have the term of 2 years and 8 months from the date of execution of the agreement (until 31 July 2019). The parties have the option to renew the lease agreement 3 times, having duration 3 year per time (until 31 July 2028) (“**First Rental Period**”). Other than the option to renew the lease agreement at the end of lease term of First Rental Period, each party has option to renew lease agreement for 5 times, having duration 3 year each time (“**Second Rental Period**”).



In this regard, SPM agrees to pay rental fee to SRIPANWA on monthly basis consisting of fixed and variable rent, whereby the details are as follows:

#### Fixed rent for First Rental Period

SPM agrees to pay a fixed amount of First Rental Period as a lump sum each year, calculated from the date which the renewed lease agreement is enforceable. The annual fixed rent will be made on monthly basis based on the fixed rent rate throughout lease term and renewed lease agreement term within First Rental Period and variable rent (in the 8<sup>th</sup>-12<sup>th</sup> year of First Rental Period in case that the lease agreement is renewed). The details are as follows:

Year	Annual fixed rent (Baht)
Ending in July	The Additional Investment Assets No.1
Year 1 (2017)	65,100,000 (starting on 1 December 2016 and ending on 31 July 2017)
Year 2 (2018)	93,000,000
Year 3 (2019)	93,000,000
Year 4 (2020)	93,000,000
Year 5 (2021)	93,000,000
Year 6 (2022)	102,300,000
Year 7 (2023)	102,300,000
Year 8 (2024)	102,300,000
Year 9 (2025)	112,530,000
Year 10 (2026)	112,530,000
Year 11 (2027)	112,530,000
Year 12 (2028)	123,783,000

#### Variable Rent

SPM agrees to pay the variable rent annually whereby the first payment will be made in the 8<sup>th</sup> year (from 1 August 2023) of First Rental Period until the end of lease term of First Rental Period (the 12<sup>th</sup> year (31 July 2028)). The payment will be due within 45 days from one year anniversary of a lease term annually. The calculation of the variable rent are as follows:

$$\text{Variable Rent each year} = 30\% \times (A - B - C)$$

Whereas,

- A = Total income generated from the operation of the Additional Investment Assets No.1 (income from rental fee of villa and rooms, service fees, and income from other services without interest revenue), sharing of net gross profit from food and beverages, spa service, shuttle service, meeting rooms and other services which guests of the Additional Investment Assets No.1 uses services at the Initial Assets and/or assets to be further invested in (Referral Fee), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term as provided in SPM's financial statement.
- B = Expenses (excluding rental fee paying to SRIPANWA as stated in the agreement (base on an accrual basis)) incurred in the operation of the Additional Investment Assets No.1, calculated from the date on which SPM is liable to pay variable rent each year until the end of the end of the annual lease term, which will not include the interest expense as provided in SPM's financial statement whereby the expense are as follows:
- (1) Total capital incurred in the operation of the Additional Investment Assets No,1 (such as the security service fee, cleaning fee and capital incurred in other operations).
  - (2) Total expenses on the operation of the Additional Investment Assets No.1 ( such as sales and marketing expense and fees paid to the operator of assets (if any))
  - (3) Total expenses in the other operations of the Additional Investment Assets No.1 (such as house and building tax, other tax related to land and building, insurance fee, auditing fee and internal check fee and image-improving expense arising from the maintenance).
- C = Fixed rent as stated in the agreement (based on an accrual basis), calculated from the date in which SPM is liable to pay the variable rental each year until the end of the annual lease term.

**Fixed rent for Second Rental Period**

SPM agrees to pay a fixed amount of Second Rental Period as a lump sum each year, from the date on which the renewed lease agreement is enforceable. The annual fixed rent will be made on monthly basis based on the fixed rental rate for each year (in case the lease agreement is renewed) as follows:

Year	Annual fixed rent (Baht)
1-2	123,783,000
3-5	136,161,300
6-8	149,777,430
9-11	164,755,173
12-14	181,230,690
15	199,353,759

**Variable Rent**

Variable rent for the lease agreement in case the lease agreement is renewed will use the same calculation formula enforced throughout the renewed lease term. The payment of variable rent will start from first year that the lease is renewed.

(Attachment)

## The Summarized Table of Financial Information of SRIPANWA

For year ended 31 December 2017 and for the 6-month period ended 30 June 2018

Financial information according to SRIPANWA financial statement examined by Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Co., Ltd. for the for the year ended 31 December 2017 and the reviewed financial statements for the 6-month period ended 30 June 2018 whereby summary details are as follows:

Item (Unit: Million Baht)		
<b>Balance Sheet</b>	<b>As at 31 December 2017</b>	<b>As at 30 June 2018</b>
<b><u>Assets</u></b>		
Investment - Net	3,482.00	3,482.00
Cash and Cash Equivalents	30.40	24.86
Debtor	144.37	97.94
Deferred Expenses	0.76	0.92
Other Assets - Net	13.59	12.94
<b>Total Assets</b>	<b>3,671.12</b>	<b>3,618.66</b>
<b><u>Liabilities</u></b>		
Accrued Expenses	8.33	6.55
Other Liabilities	447.08	447.41
<b>Total Liability</b>	<b>455.41</b>	<b>453.96</b>
Capital from unitholders	3,097.72	3,097.72
Retained Earnings (Loss)	117.99	66.98
<b>Net Assets</b>	<b>3,215.71</b>	<b>3,164.70</b>
<b>Profit and Loss Statement</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>For the 6-month period ended 30 June 2018</b>
Investment Income	278.15	137.80
Other Income	-	-
<b>Total Income</b>	<b>278.15</b>	<b>137.80</b>
Management Fee	8.74	4.36
Trustee Fee	8.74	4.36
Professionals Fee	0.61	0.42

Registrar Fee	1.27	0.62
Expenses for sale and management	23.04	11.62
<b>Total Expenses</b>	<b>42.40</b>	<b>21.38</b>
Net Income from Investments	235.75	116.42
<b>Cash Flow Statement</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>For the 6-month period ended 30 June 2018</b>
Net Cash Received from (Used in) Business Operation	187.00	143.75
Net Cash Received from (Used in) Fund Raising	(190.15)	(149.30)
Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalents	(3.15)	(5.55)
<b>Significant Financial Ratios and Additional Significant Information</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>As at 30 June 2018</b>
Net Assets Per Unit (Baht)	11.5232	11.3404
Increase in Net Assets from Operation for the Period Per Unit (Baht)	0.86	0.33
Debt to Total Assets Ratio (%)	12.41	12.55
Debt to Net Assets Ratio (%)	14.16	14.34

## (Attachment)

## The Summarized Appraisal Report of the Appraisers

The two appraisers namely UK Valuations and Agency Company Limited (“UKV”) and Nexus Property Consultants Company Limited (“Nexus”) (collectively referred to as the “Appraisers”), has appraised the Additional Investment Assets No. 2. The appraisal report of the appraiser can be summarized as follows:

Appraisers	Appraised Value by Income Approach Method prior to Adjustment according to SRIPANWA’s Structure (Million Baht)	Appraised Value by Income Approach Method according to SRIPANWA’s Structure (Million Baht)	Date of Appraisal
UKV	517.04 <sup>/1</sup>	496.29 <sup>/1</sup>	28 September 2561
Nexus	513.00 <sup>/2</sup>	509.00 <sup>/2</sup>	8 October 2561

Note: <sup>/1</sup> The asset appraised value by UKV is based on the appraisal report dated 3 October 2018 (value as of 28 September 2018) and calculated by income approach method.

<sup>/2</sup> The asset appraised value by Nexus is based on the appraisal report dated 16 October 2018 (value as of 8 October 2018) and calculated by income approach method.

Enclosure 5

Information Memorandum on SRIPANWA's Related Party  
Transactions with Related Persons  
(Persons Related to the Trustee)

(Translation)

**Information Memorandum on SRIPANWA's Related Party Transactions with Related Persons  
(Persons Related to the Trustee)**

1. **Transaction Date** : After obtaining approval from the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA for the related matters with the dissenting votes of the trust unitholders of less than one-fourth of all trust units sold and the parties have already satisfied all of the conditions precedent specified in the loan agreement of SRIPANWA.
2. **Counterparty and relationship with SRIPANWA** : Persons related to the Trustee, which may be securities companies, commercial banks, financial institutions and/or insurance companies that are related to the Trustee pursuant to relevant laws and regulations.
3. **Characteristics of the Interest of Persons Related to the Trustee** : Persons related to the Trustee, as persons whom SRIPANWA wishes to obtain a loan for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 of SRIPANWA.
4. **General Characteristics of the Transaction** : SRIPANWA will obtain a loan from a person related to the Trustee and may place collateral to the persons related to the Trustee and will utilize the amount received from the said loan for the investment in the Additional Investment Assets No. 2.
5. **Conditions for the Loan** : Long-term loan and/or short-term loan in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses for the investment in the Additional Investment Assets No. 2.
6. **Size of the Transaction and Total Value of the Return** : Total amount of all loans will be in the amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses, where the interest rate, interest payment, and provision of collateral related to the loans will be as agreed upon by SRIPANWA and the lender.
7. **Criteria for Determining the Value of the Return** : The conditions of the loan, including interest rate, interest payment, and provision of collateral related to the loan will be reasonable and will not



prejudice any interest of SRIPANWA. In this regard, terms of the relevant agreements will be made on an arm's length basis. Transaction costs derived from the entering into the transaction imposed to SRIPANWA will be at a fair and reasonable rate, when comparing with the repayment ability of interest and principal, loan tenor, collateral, creditor seniority, interest rate previously charged to SRIPANWA and interest rate charged to other borrowers. In addition, parties with special interest in the transaction shall not be involved in the decision to enter into such transaction. The entry into such transaction will primarily take into account the benefits of both SRIPANWA and the trust unitholders, such as the return, amount, interest rate, loan tenor and term of payment, etc.

8. **Benefits from the Loan** : The loan for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 will benefit the trust unitholders since the loan has the cost of debt lower than the cost of equity, and it will not be burdensome to the existing trust unitholders for the additional investment therefore, the trust unitholders will not be affected by control dilution effect and return dilution effect.
9. **Approval for the Transaction** : This transaction requires to obtain approval from the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA of not less than the majority vote which is exceeding the half of all trust units of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote. In case SRIPANWA takes out a loan from persons related to the Trustee, this transaction may be deemed as a conflict of interest between SRIPANWA and the Trustee. Therefore, the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA shall not resolve with the dissenting votes of more than one-fourth of all trust units sold. Provided that the counting of such votes of all trust unitholders having the right to vote, the REIT Manager will not include the votes from persons related to the Trustee in the proposed transaction.

The details of the trust unitholders having conflict of interests in the proposed transaction for resolution will be as specified in Enclosure 11

10. Opinion of the REIT Manager's Board of Directors regarding the Entering into the Transaction and the Comparison of reasonableness between Entering into the Transaction with the Related Party and the Third Party : The REIT Manager's Board of Directors is of the opinion that the loan for the investment of SRIPANWA in the additional investment assets will benefit the trust unitholders as it will enhance the efficiency of SRIPANWA's financial management structure and lower the cost of investment comparing to the offering of trust units which will result in the enhancement of yield for the trust unitholders. In addition, the REIT Manager's Board of Directors has also taken into account the risk management on SRIPANWA's liquidity. The interest rate payable by SRIPANWA on this loan is comparable to the rate of prime customers offered by most commercial banks in the country offer to their clients of similar industry and with similar conditions (e.g. matters related to rights between creditor and shareholders/trust unitholders, and other risk factors) which is substantially lower than the cost of equity of SRIPANWA. In addition, the REIT Manager's Board of Directors opines that entering into the loan transaction by SRIPANWA with the persons related to Trustee does not cause any conflict of interests or prejudice any interests of SRIPANWA, as it will be on an arm's length basis and beneficial to the trust unitholders.
11. Dissenting opinion of the Audit Committee and/or the REIT Manager's Board of Directors which is different from the opinion of the Board of Directors of Company according to Item 10 : None
12. Previous Related Party Transaction : None
13. List of the Executives and List of the First 10 Trust Unitholders as of the Date of Determination of the List of Trust Unitholders (Record Date) : 1. List of Executives The executives of the Company who are the REIT manager of SRIPANWA, are as follows:  
 Ms. Janpen Sirithawornwong  
 Ms. Sumana Vorachun  
 Ms. Wanpen Srathongchan  
 Mr. Narakorn Boonbumroong

2. List of the First 10 Trust Unitholders as of the date of determination of the list of trust unitholders (Record Date) (on 22 November 2018) according to the List of Trust Unitholders. The details will be as specified in Enclosure 11.

14. **The Summarized Table of Financial Information** : Please consider the details as appeared in the attachment below.

(Attachment)

## The Summarized Financial Information of SRIPANWA

For year ended 31 December 2017 and for the 6-month period ended 30 June 2018

Financial information according to SRIPANWA's financial statements audited by Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Company Limited for the year ended 31 December 2017 and the reviewed financial statements for the 6-month period ended 30 June 2018 whereby summary details are as follow:

Item (Unit: Million Baht)		
<b>Balance Sheet</b>	<b>As at 31 December 2017</b>	<b>As at 30 June 2018</b>
<b>Assets</b>		
Investment - Net	3,482.00	3,482.00
Cash and Cash Equivalents	30.40	24.86
Debtor	144.37	97.94
Deferred Expenses	0.76	0.92
Other Assets – Net	13.59	12.94
<b>Total Assets</b>	<b>3,671.12</b>	<b>3,618.66</b>
<b>Liabilities</b>		
Accrued Expenses	8.33	6.55
Other Liabilities	447.08	447.41
<b>Total Liability</b>	<b>455.41</b>	<b>453.96</b>
Capital from unitholders	3,097.72	3,097.72
Retained Earnings (Loss)	117.99	66.98
<b>Net Assets</b>	<b>3,215.71</b>	<b>3,164.70</b>
<b>Profit and Loss Statement</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>For the 6-month period ended 30 June 2018</b>
Investment Income	278.15	137.80
Other Income	-	-
<b>Total Income</b>	<b>278.15</b>	<b>137.80</b>
Management Fee	8.74	4.36
Trustee Fee	8.74	4.36
Professionals Fee	0.61	0.42
Registrar Fee	1.27	0.62
Expenses for sale and management	23.04	11.62

Total Expenses	42.40	21.38
Net Income from Investments	235.75	116.42
<b>Cash Flow Statement</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>For the 6-month period ended 30 June 2018</b>
Net Cash Received from (Used in) Business Operation	187.00	143.75
Net Cash Received from (Used in) Fund Raising	(190.15)	(149.30)
Net Increase (Decrease) of Cash and Cash Equivalentents	(3.15)	(5.55)
<b>Significant Financial Ratios and Additional Significant Information</b>	<b>For the year ended 31 December 2017</b>	<b>As at 30 June 2018</b>
Net Assets Per Unit (Baht)	11.5232	11.3404
Increase in Net Assets from Operation for the Period Per Unit (Baht)	0.86	0.33
Debt to Total Assets Ratio (%)	12.41	12.55
Debt to Net Assets Ratio (%)	14.16	14.34

Enclosure 6

Opinion Report of the Independent Financial  
Advisor on SRIPANWA's Acquisition of the Additional  
Investment Assets No. 2

And

Related Party Transactions with Persons Related to  
the REIT Manager

(Translation)

Opinion of the Independent Financial Advisor  
on the Acquisition of Assets of SRIPANWA and  
Transaction between SRIPANWA and Connected  
Persons of the REIT Manager

Proposed to

The unitholders of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

Prepared by



Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Limited

22 November 2018

LEVEL 21/1 SATHORN CITY TOWER  
175 SOUTH SATHORN ROAD  
SATHORN, BANGKOK 10120  
TEL: +66 2679 5400 FAX: +66 2679 5400

## Table of Contents

TABLE OF CONTENTS.....	2
GLOSSARY OF TERMS.....	4
EXECUTIVE SUMMARY.....	8
A. OPINION OF THE INDEPENDENT FINANCIAL ADVISOR ON THE ACQUISITION OF ASSETS OF SRIPANWA AND TRANSACTION BETWEEN SRIPANWA AND CONNECTED PERSONS OF THE REIT MANAGER..	12
1. NATURE OF THE TRANSACTION.....	13
1.1 TRANSACTION DATE .....	13
1.2 GENERAL CHARACTERISTICS OF THE TRANSACTION .....	13
1.3 SIZE OF THE TRANSACTION .....	14
1.4 RELEVANT PARTIES AND RELATIONSHIP .....	17
1.5 DETAILS OF THE ACQUIRED ASSETS .....	18
1.6 LEASE AGREEMENT TERM .....	25
1.7 SUMMARY OF DRAFT AGREEMENTS RELATING TO THE TRANSACTION.....	26
1.8 SOURCE OF FUND FOR THE TRANSACTION.....	39
1.9 CONDITIONS PRECEDENT FOR ENTERING INTO THE TRANSACTION .....	40
1.10 OPINION OF THE REIT MANAGER’S BOARD OF DIRECTORS REGARDING THE ENTERING INTO THE TRANSACTION.....	40
2. REASONABLENESS OF ASSET ACQUISITION FROM CONNECTED PERSONS.....	42
2.1 OBJECTIVE AND NECESSITY OF ENTERING INTO THE TRANSACTION.....	42
2.2 ADVANTAGES AND DISADVANTAGES OF ASSET ACQUISITION FROM CONNECTED PERSONS .....	42
2.3 RISKS OF ASSET ACQUISITION FROM CONNECTED PERSONS.....	45
3. FAIRNESS OF PRICE AND CONDITIONS OF THE TRANSACTION .....	47
3.1 REASONABLENESS OF PRICE.....	47
3.2 APPROPRIATENESS OF CONDITIONS FOR THE TRANSACTION .....	58
4. SUMMARY OF THE INDEPENDENT FINANCIAL ADVISOR’S OPINION ON THE ACQUISITION OF ASSETS AND TRANSACTION BETWEEN SRIPANWA AND CONNECTED PERSONS OF THE REIT MANAGER..	59



---

B. OPINION OF THE INDEPENDENT FINANCIAL ADVISOR ON THE CONNECTED TRANSACTION BETWEEN SRIPANWA AND CONNECTED PERSONS OF THE TRUSTEE .....	60
1. NATURE OF THE TRANSATION .....	60
1.1 TRANSACTION DATE .....	60
1.2 GENERAL CHARACTERISTICS OF THE TRANSACTION .....	60
1.3 RELEVANT PARTIES AND RELATIONSHIP .....	61
1.4 SIZE OF THE TRANSACTION .....	61
1.5 SUMMARY OF RELATED CONTRACTS OF THE TRANSACTION .....	61
2. REASONABLENESS OF THE CONNECTED TRANSACTION .....	62
2.1 OBJECTIVE AND NECESSITY OF THE TRANSACTION .....	62
2.2 ADVANTAGE AND DISADVANTAGE OF ENTERING INTO THE TRANSACTION WITH CONNECTED PERSONS OF THE TRUSTEE .....	62
2.3 RISK OF ENTERING INTO THE TRANSACTION WITH CONNECTED PERSONS OF THE TRUSTEE .....	63
3. APPROPRIATENESS OF CONDITIONS FOR THE TRANSACTION .....	63
4. SUMMARY OF THE OPINIONS OF THE INDEPENDENT FINANCIAL ADVISOR .....	63
APPENDIX 1: ECONOMIC AND INDUSTRY OVERVIEW .....	65
APPENDIX 2: SUMMARY OF SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST .....	73
APPENDIX 3: SUMMARY OF SRI PANWA MANAGEMENT COMPANY LIMITED .....	79
APPENDIX 4: SUMMARY OF ISSARA UNITED DEVELOPMENT COMPANY LIMITED .....	83
APPENDIX 5: FINANCIAL PROJECTION OF THE HOTEL PROJECT .....	85

## Glossary of Terms

“Charn Issara Group”	Charn Issara Development Public Company Limited and Subsidiaries
“SRIPANWA”	Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
“Hotel Project”	Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel project
“SET”	The Stock Exchange of Thailand
“Additional Investment Assets No.2”	Ownership in Land, buildings and constructions and Movable properties currently used in the operation of Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel project
“Independent Financial Advisor” or “IFA” “BTCAS”	Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Limited
“Trustee” or “SCBAM”	SCB Asset Management Company Limited
“Company” or “ REIT Manager” or “CIRM”	Charn Issara REIT Management Company Limited
“Notifications Relating to the Transaction”	Notification of the Office of the Securities and Exchange Commission No. SorRor. 26/ 2555 Re: Provisions relating to Particulars, Terms and Conditions in a Trust Instrument of Real Estate Investment Trust, dated November 21, 2012, (and as amended);
“Sri Panwa Hotel Phase 1”	The Initial Investment Assets of SPWPF consists of 38 villas and 7 pool suites.
“Sri Panwa Hotel Phase 2”	The Additional Investment Assets No.1 consists of two buildings of 30 units of pool suite and penthouse and one Pool Villa (X29).
“SEC”	The Office of the Securities and Exchange Commission
“CID”	Charn Issara Development Public Company Limited
“CIR”	Charn Issara Residence Company Limited
“IUD”	Issara United Development Company Limited
“MLR”	Minimum Lending Rate
“NAV”	Net Asset Value
“REIT”	Real Estate Investment Trust
“SCB”	The Siam Commercial Bank Public Company Limited
“SPM”	Sri Panwa Mngement Company Limited
“TAV”	Total Asset Value
“THB”	Thai Baht
“WACC”	Weighted Average Cost of Capital

22 November 2018

**Subject** Opinion of the Independent Financial Advisor on the Acquisition of Assets of SRIPANWA and Transaction between SRIPANWA and Connected Persons of the REIT Manager

**To** Unitholders of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

**Appendix:**

- 1) Economic and Industry Overview
- 2) Summary of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
- 3) Summary of Sri Panwa Management Company Limited
- 4) Summary of Issara United Company Limited
- 5) Financial Projection of the Hotel Project

**Reference:**

- 1) Resolution of the Board of Director's the meeting for the Additional Investment Assets No.2 of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust, dated 8 November 2018
- 2) Information memorandum on the Acquisition of Assets of SRIPANWA and Transaction between SRIPANWA and Connected Persons of the REIT Manager, dated 8 November 2018
- 3) Information memorandum on the connected transaction between SRIPANWA and Connected Persons of the Trustee, dated 8 November 2018
- 4) Minutes of the Annual General Meeting of the Unitholders of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust on 25 April 2018.
- 5) Prospectus of the trust unit offering of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust
- 6) Audited financial statements of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust for 2016 and 2017, Reviewed financial statements and Interim financial statements for three-month period, ended 30 September 2018
- 7) Audited financial statements of Sri Panwa Management Company Limited for 2015, 2016 and 2017
- 8) Affidavit, memorandum of association (MOA), information and other documents as well as management interview of Issara United Development Company Limited, Sri Panwa Management Company Limited, Charn Issara REIT Management Company Limited, Financial Advisor, Legal Advisor and related officers
- 9) Letter of summary of appraisal report prepared by UK Valuation and Agency Company Limited, dated 3 October 2018
- 10) Letter of summary of appraisal report prepared by Nexus Property Consultants Company Limited, dated 16 October 2018

- 11) Document of summary assumptions prepared by UK Valuation and Agency Company Limited with Asset Level approach and REIT Level approach, appraised on 28 September 2018
- 12) Document of summary assumptions prepared by Nexus Property Consultants Company Limited with Asset Level approach, appraised on 8 October 2018
- 13) Document of summary assumptions prepared by Nexus Property Consultants Company Limited with REIT Level approach, appraised on 20 December 2018

Charn Issara REIT Management Company Limited, (the “Company” or the “REIT Manager”), the REIT Manager of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) (“SRIPANWA”), has convened the Board of Directors the Company’s Meeting No. 4/2018 on 8 November 2018 and has resolved to propose to the Trust Unitholders’ Meeting in the Extraordinary General Unitholders’ Meeting No.1/2018 of SRIPANWA to consider the approval of the investment in the additional investment assets, which is the ownership of land, buildings and constructions and movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Additional Investment Assets No. 2”) with the total value of not exceeding THB 550 million, which is currently owned by Issara United Development Company Limited (“IUD”), and Leasing of the Additional Investment Assets No. 2 to Sri Panwa Management Company Limited (“SPM”)

Since IUD and SPM are the related persons of the REIT Manager, the transaction is considered as the connected transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction greater than THB 20 million or exceeding 3% of the net asset value of SRIPANWA which is required to disclose information on such transaction to the SET, the approval from trust unitholders' meeting by affirmative votes of not less than three – fourths of the total number of votes of the trust unitholders who attend the meeting and have the right to vote, whereby the trust unitholders who have special interest in the transaction shall not be entitled to cast vote thereon.

## Executive Summary

Charn Issara REIT Management Company Limited, (the “Company” or the “REIT Manager”), the REIT Manager of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) (“SRIPANWA”), has convened the Board of Directors the Company’s Meeting No. 4/2018 on 8 November 2018 and has resolved to propose to the Trust Unitholders’ Meeting in the Extraordinary General Unitholders’ Meeting No.1/2018 of SRIPANWA to consider the approval of the investment in the additional investment assets, which is the ownership of land, buildings and constructions and movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Additional Investment Assets No. 2”) located in Tambol Chaam, Amphur Chaam, Phetchaburi Province. The Hotel comprises 18 luxurious hotel rooms with a private swimming pool with the view of Huahin sea in each room. The construction was completed in 2017 and has begun the operation since October 2017, which is currently owned by Issara United Development Company Limited (“IUD”), and Leasing of the Additional Investment Assets No. 2 to Sri Panwa Management Company Limited (“SPM”)

The “Additional Investment Assets No. 2 is the investment in the ownership of land, buildings and constructions and movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Hotel Project”) owned by IUD with the total value of not exceeding THB 550 million (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD). For the source of fund, SRIPANWA will utilize the fund received from the long term and/or short term loan in the amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses to invest in the Additional Investment Assets No. 2 which IUD owns and uses in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 from IUD. IUD is a subsidiary of Charn Issara Development Public Company Limited (“CID”) who is related to SRIPANWA as CID holds 99.99% of the total number of shares with voting rights in Charn Issara REIT Management Co., Ltd., the REIT Manager, and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CID is one of the major trust unitholders of SRIPANWA.

In addition, SRIWANPA will enter into a lease agreement of assets with SPM, which will result in having SPM as the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2, with the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of the agreement (where it is expected that the agreement will be executed on 20 December 2018), and whereby SRIPANWA has the option to renew the lease agreement for 4 times, having the duration of 3 years each time (where it is expected to be until 31 July 2033). In this regard, SPM is related to SRIPANWA as CIR who holds 99.99% of the total sold shares of SPM and CIR has CID as a major shareholder, in which CID is related to SRIPANWA as a shareholder holding 99.99 percent of the number of the share having right to vote of the Company and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CIR and CID are major trust unitholders of SRIPANWA.

Since IUD and SPM are the related persons of the REIT Manager, the transaction is considered as the connected transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction from THB 20 million or exceeding 3% of the net asset value of SRIPANWA.

SRIPANWA is required to disclose information on such transaction to the SET, the approval from trust unitholders' meeting by affirmative votes of not less than three – fourths of the total number of votes of the trust unitholders who attend the meeting and have the right to vote, whereby the trust unitholders who have special interest in the transaction shall not be entitled to cast vote thereon.

Based on the above regulations, the Company has appointed Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Limited which is an independent financial advisor approved by the SEC and is independent of SRIPANWA, to render opinion to SRIPANWA's trust unitholders on the transaction.

The IFA is of the opinion that the transaction on the Acquisition of Assets of SRIPANWA from the Connected Persons of the REIT Manager is reasonable in which SRIPANWA will have benefits as follows:

- SRIPANWA has the right to make full use of the Additional Investment Assets No.2
- The Additional Investment Assets No.2 has a potential to grow.
- The Additional Investment Assets No.2 is in good condition.
- The Additional Investment Assets No.2 is located in a golden location.
- Investment in the Additional Assets No.2 has no effect on existing unitholders and the unit price.
- The lessee (SPM)of the Additional Investment Assets No.2 has experience in hotel management.
- The seller (IUD) of The Additional Investment Assets No.2 is responsible for acquisition costs of the assets
- The transaction with connected persons enable the negotiation to proceed smoothly.

The IFA has considered the reasonableness of price of the Acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 by the valuation of the Additional Investment Assets No. 2 for three methods which are:

- 1) Book Value Approach
- 2) Discounted Cash Flow Approach (Income Approach) by independent appraiser, divided into two submethods:
  - Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)
  - Valuation based on the Net cash flow that SRIPAWNA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)

- 3) Discounted Cash Flow by independent financial advisor, divided into two submethods:
- Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)
  - Valuation based on the Net cash flow that SRIPAWNA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)

The IFA is of the opinion that **The DCF approach by the independent appraisers and the DCF approach by the IFA** are appropriate because they consider the cash flow generating ability of the assets. The summary of the fair value estimation of the Additional Investment Assets No.2 is in the following table:

Valuation Method	Valuation submethod	Fair Value (THB million)
Discounted Cash Flow by independent appraiser	Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)	513.00 – 517.04
	Valuation based on the Net cash flow that SRIPAWNA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)	496.29 – 509.00
Discounted Cash Flow by independent financial advisor	Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)	560.98
	Valuation based on the Net cash flow that SRIPANWA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)	572.75

Considering the above information, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 is between THB 513.00 – 560.98 million (Asset Level) and between THB 496.29 – 572.75 million (REIT Level), in which the transaction price of not exceeding THB 550 million is in the said ranges. Therefore, **the IFA is of the opinion that the transaction price is reasonable.**

Based on the information above, the IFA is of the opinion that the unitholders of SRIPANWA should approve the investment in the Additional Investment Asset No.2

However, the decision as to vote in favor of the transaction depends principally on the shareholder's individual judgement. The shareholders are recommended to additionally study the information in all documents enclosed with the notice of the shareholders' meeting so as to use own judgement and discretion in order to make an informed decision.



Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Limited as the IFA, hereby certifies that we have considered and analyzed all information and rendered opinion fairly and thoroughly under professional standards by paying attention primarily to the interest of the shareholders.

In providing the above opinion, the IFA has taken into account the information and documents available publicly, the information from industry analyses and forecasts, the information and documents supplied by concerned parties, including the management interview. In no circumstances, the IFA will represent and warranty the accuracy or completeness of the obtained information and the information from the management interview. Moreover, the opinion is based on the economic environment and the information prevailing at the time of preparing this report. Therefore, any significant change in these factors could have an impact on the IFA's opinion.

## A. Opinion of the Independent Financial Advisor on the Acquisition of Assets of SRIPANWA and Transaction between SRIPANWA and Connected Persons of the REIT Manager

Charn Issara REIT Management Company Limited, (the “Company” or the “REIT Manager”), the REIT Manager of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) (“SRIPANWA”), has convened the Board of Directors the Company’s Meeting No. 4/2018 on 8 November 2018 and has resolved to propose to the Trust Unitholders’ Meeting in the Extraordinary General Unitholders’ Meeting No.1/2018 of SRIPANWA to consider the approval of the investment in the additional investment assets, which is the ownership of land, buildings and constructions and movable properties currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Additional Investment Assets No. 2”) with the total value of not exceeding THB 550 million, which is currently owned by Issara United Development Company Limited (“IUD”), and Leasing of the Additional Investment Assets No. 2 to Sri Panwa Management Company Limited (“SPM”)

Since IUD and SPM are the related persons of the REIT Manager, the transaction is considered as the connected transaction between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager with the size of transaction from THB 20 million or exceeding 3% of the net asset value of SRIPANWA which is required to disclose information on such transaction to the SET, the approval from trust unitholders’ meeting by affirmative votes of not less than three – fourths of the total number of votes of the trust unitholders who attend the meeting and have the right to vote, whereby the trust unitholders who have special interest in the transaction shall not be entitled to cast vote thereon.

1. Nature of the transaction

1.1 Transaction date

Investment in the Additional Investment Assets No. 2

After obtaining approval from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 and the parties duly complied with precedent conditions specified in the agreements relating to acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 of SRIPANWA where the REIT Manager expects that SRIPANWA will be able to enter into such transaction within 31 December 2018.

Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

After obtaining the approval from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA and SRIPANWA has completely acquired the Additional Investment Assets No. 2.

1.2 General characteristics of the transaction

Investment in the Additional Investment Assets No. 2

SRIPANWA will utilize the fund received from the long term and/or short term loan in the amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses to invest in the Additional Investment Assets No. 2 by investing in the ownership of land, the building of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project, any building constructed on the land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project is located and movable properties which IUD owns and uses in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 from IUD (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD). Details of the assets are as follows:

- 1) Ownership in 3 plots of land according to Title Deed No. 9866, 9867 and 9868 situated at Tambol Chaam, Amphur Chaam, Phetchaburi, with the total area as per Title Deed of 2 rai 2 ngan 32 square wah, which are the location of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project.
- 2) Any buildings and constructions built on the plots of land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project is located.
- 3) Movable properties currently used in the operation of Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project.

### Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

SRIWANPA will enter into a lease agreement of assets with SPM, which will result in having SPM as the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2, with the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of the agreement (where it is expected that the agreement will be executed on 20 December 2018), and whereby SRIPANWA has the option to renew the lease agreement for 4 times, having the duration of 3 years each time (where it is expected to be until 31 July 2033).

### 1.3 Size of the transaction

#### Investment in the Additional Investment Assets No. 2

The transaction of the investment in the Additional Investment Assets No. 2 have the total amount of not exceeding Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million) (expenses for the acquisition of the Additional Investment Assets No. 2 such as registration fees, value-added taxes (VAT), as well as other related fees and expenses will be borne by IUD) in which the entire amount is to be paid on the date of the registration of the transfer of the Additional Investment Assets No. 2. When calculating the transaction size according to the Notification related to the transaction, the size is 16.48 of the net asset value of SRIPANWA according to the reviewed financial statements as at 30 September 2018. Details of the calculation of the connected transaction size are as follows:

$$\text{Transaction size} = \frac{\text{Transaction value} \times 100}{\text{NAV of SRIPANWA}} = \frac{550,000,000 \times 100}{3,336,854,166} = 16.48\%$$

#### Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

After SRIPANWA has entered into the investment in the Additional Investment Assets No. 2, SRIPANWA will lease those assets to SPM, which SPM agrees to pay rental fees by categorized into fixed rent throughout the term of the lease agreement and the renewal of such agreement and variable rent (In the 11th – 15th year in case where there is renewal of the lease agreement) which the details are as follows:

### Fixed Rent

SPM agrees to pay fixed amount of rent as a lump sum each year, made on monthly basis based on the fixed rate for each year as follows:

Year	Annual Fixed Rent (THB)
Year 1 (2019)	17,506,452 (expecting to start from 20 December 2018 and ending on 31 July 2019)
Year 2 (2020)	30,000,000
Year 3 (2021)	30,000,000
Year 4 (2022)	33,000,000
Year 5 (2023)	33,000,000
Year 6 (2024)	33,000,000
Year 7 (2025)	36,300,000
Year 8 (2026)	36,300,000
Year 9 (2027)	36,300,000
Year 10 (2028)	39,930,000
Year 11 (2029)	39,930,000
Year 12 (2030)	39,930,000
Year 13 (2031)	43,923,000
Year 14 (2032)	43,923,000
Year 15 (2033)	43,923,000

**Remark:** SRIPANWA is expected to invest in the Additional Investment Assets No. 2 and enter into the lease agreement of the Additional Investment Assets No. 2 on 20 December 2018.

### Variable Rent

In case there is renewal of the lease agreement, SPM agrees to pay variable rent on an annual basis where the first payment will be made in the 11<sup>th</sup> year (from 1 August 2028) until the 15<sup>th</sup> year (31 July 2033). The payment will be due within 45 days from the first day of the anniversary of lease term annually. The calculation of the variable rent are as follows:

$$\text{Variable Rent each year} = 30\% \times (A-B-C)$$

Whereas,

A = Total income generated from the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (income from rental fee of villa and rooms, service fees, and income from other services without interest revenue), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent until the end of the annual lease term according to SPM's financial statement.

B = Expenses (excluding fixed rent which must be paid to SRIPANWA as stated in the agreement (based on an accrual basis)) incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 calculated from the date on which the calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent until the end of the annual lease term, which will not include interest expense as appeared in SPM's financial statement whereby the expense as follows:

- (1) Capital incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as security service fee, cleaning fee and capital incurred in the other operation).
- (2) Total expense in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as sale and marketing expense and fee that give to the operator of asset (if any))
- (3) Total expense in the other operation the Additional Investment Assets No. 2 (such as house and building tax, other tax related to land and building, insurance fee, auditing fee and internal check fee, image improving expense and maintenance expense)

C = Fixed rent as specified in the asset lease agreement (based on an accrual basis), calculated from the date on which SPM is liable for the variable rental until the end of the annual lease term.

When calculate fixed rental payments for the period of 15 years in accordance with the Notification relating to the transaction, the size of the transaction is 16.09% of the net asset value of the SRIPANWA according to the reviewed financial statements ended 30 September 2018, with details of the calculation of the connected transaction size as follows:

$$\text{Transaction size} = \frac{\text{Transaction Value} \times 100}{\text{NAV of SRIPANWA}} = \frac{536,965,452 \times 100}{3,336,854,166} = 16.09\%$$

Investment in the Additional Investment Assets No.2 and leasing of the Additional Investment Assets No. 2 are transactions between SRIPANWA and the persons related to the REIT Manager and the Trustee with the size of transaction from THB 20 million or exceeding 3% of the net asset value of SRIPANWA which requires the approval from the Trust Unitholders' Meeting of not less than three-fourths of all votes of trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In this regard, when counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with a special interest in the transaction. The details of the trust unitholders with a special interest in the proposed transaction for resolution will be provided in the Trust Unitholders' Meeting invitation letter.

1.4 Relevant parties and relationship

Investment in the Additional Investment Assets No. 2

Buyer: Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (“SRIPANWA”)

Seller: Issara United Development Company Limited (“IUD”)

IUD, the owner of the Additional Investment Assets No. 2, is a subsidiary of CID, who is related to SRIPANWA as CID holds 99.99% of the total number of shares with voting rights in CIRM, the REIT Manager, and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CID is one of the major trust unitholders of SRIPANWA.

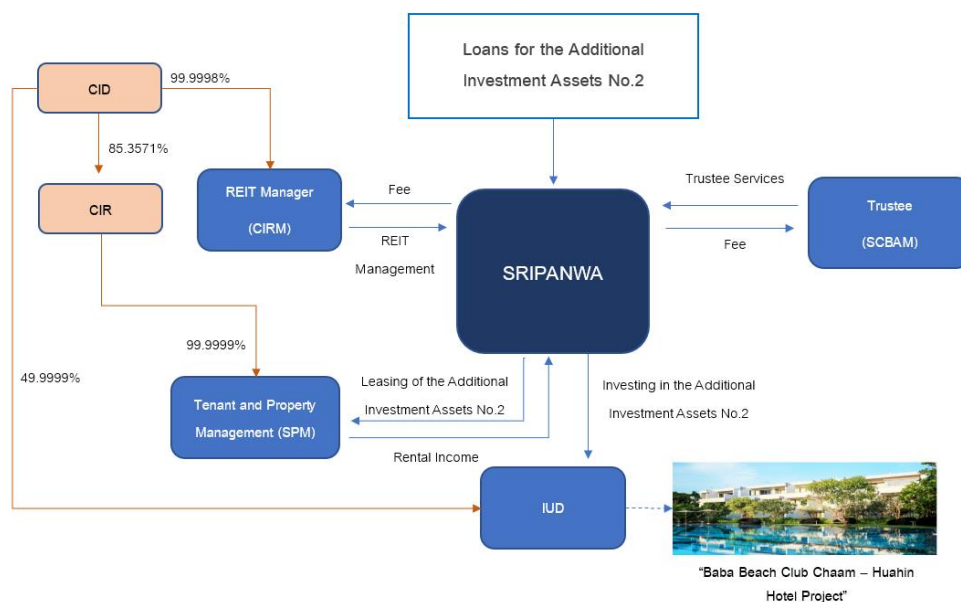
Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

Lessor: Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (“SRIPANWA”)

Lessee: Sri Panwa Management Co.,Ltd (“SPM”)

SPM is related to SRIPANWA as CIR is a shareholder of SPM who holds 99.99% of the total sold shares of SPM and CIR has CID as a major shareholder, in which CID holds approximately 85.36% of the number of the share having right to vote of CIR. Moreover, CID is related to SRIPANWA as a shareholder holding 99.99% of the number of the share having right to vote of the Company and is the person with the controlling power of the REIT Manager. Also, CIR and CID are major trust unitholders of SRIPANWA.

The relation of investment in the Additional Investment Assets No. 2 and leasing of the Additional Investment Assets No. 2



## 1.5 Details of the acquired assets

### 1.5.1 General Information of the Additional Investment Assets No.2

Additional Investment Assets No.2 is the ownership in and, building and constructions and Movable properties currently used in the operation of Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project which is located in Tambol Chaam, Amphur Chaam, Phetchaburi Province. The Hotel comprises 18 luxurious hotel rooms with a private swimming pool with the view of Huahin sea in each room. The construction was completed in 2017 and has begun the operation since October 2017. The details of the assets are as follows:

#### 1) Land

Ownership in 3 plots of land according to Title Deed No. 9866, 9867 and 9868 situated at Tambol Chaam, Amphur Chaam, Phetchaburi, with the total area as per Title Deed of 2 rai 2 ngan 32 square wah, which are the location of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project and are owned by IUD. The details of land are as follows:

No.	Title deed No.	Parcel No.	Dealing file No.	Map sheet No.	Approximate land area as per the title deed
1	9866 <sup>1</sup>	45	1291	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-2-72
2	9867 <sup>1</sup>	46	37176	4934 I 0410-16	1-0-0
3	9868 <sup>1</sup>	47	34871	4934 I 0410-16 (1/1000)	0-3-60
<b>Total</b>					<b>2-2-32.0</b>

Remark: <sup>1</sup>These lands are under encumbrances as they are mortgaged with a financial institution creditor. The mortgages will be released or removed prior to transfer of ownership to SRIPANWA.

#### 2) Buildings and constructions

Any buildings and constructions built on the plots of land where the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project is located, which are owned by IUD, including but not limited to the buildings having pool suite and penthouse rooms, as well as the facilitation area, the reception area, the restaurant and pool. This shall include all systems, fixed assets, facilities and component parts of such buildings as well as any other immovable properties owned by IUD and currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project. Details are as follows:

Buildings and constructions	Useful life	Area (Sq.m.)	Details
Building A: three-storey	2 years (2016)	1,711.00	A three-storey building used as luxurious pool suites and penthouses comprising 16 rooms each of which is equipped with a private swimming pool with the view of Huahin sea.
Building B: three-storey	2 years (2016)	766.20	A three-storey building used as luxurious pool suites comprising 2 rooms, each of which is equipped with a



Buildings and constructions	Useful life	Area (Sq.m.)	Details
			private swimming pool with the view of Huahin sea including fitness and restaurant.
Building C: one-storey	2 years (2016)	56.20	A one-storey building used as beverage bar
Building D: one-storey	2 years (2016)	60.00	A one-storey building used as restaurant
One car parking area	2 years (2016)	21.00	
Outdoor swimming pool	2 years (2016)	275.00	

- 3) Movable properties currently used in the operation of Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project

#### 1.5.2 Details of room in the Additional Investment Asset No.2

No.	Room type	Approximate area per room (Sq.m.)	Number of room (Rooms)	Approximate total room area (Sq.m.)
1	Beachfront Pool Suite Ground Floor	95	6	570
2	Beachfront Pool Suite	73	10	730
3	Beachfront Penthouse	150	2	300
<b>Total</b>				<b>1,600</b>

Source: IUD, details as at 1 November 2018

Additionally, IUD may consider register servitude right over the land owned by IUD, whether in whole or in part, for the purpose of entrance-exit, street, walkway, walkway to sea, driveway, electricity, water supply, telephone, water drainage, including other utilities for the benefit of the land that SRIPANWA will receive the transfer of ownership from IUD and/or may consider granting of right to use or exploit to SRIPANWA over the land owned by IUD, whether in whole or in part, for the purpose of entrance-exit, street, walkway, walkway to sea, driveway, electricity, water supply, telephone, water drainage, including other public utilities as to be agreed upon by SRIPANWA and IUD thereafter.

Pictures of Additional Investment Asset No.2

Buildings

Building A and Building B



Building C



Building D

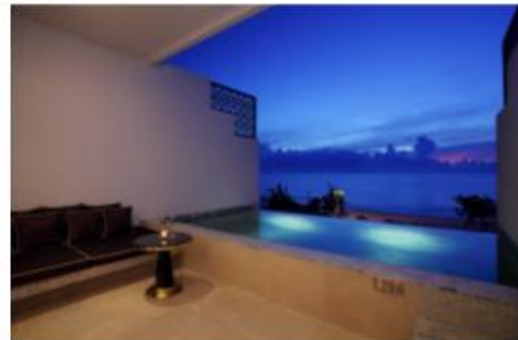
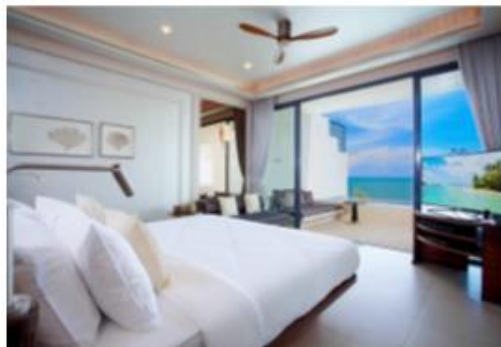


Guestrooms

Beachfront Poolsuite Groundfloor



Beachfront Poolsuite



Beachfront Penthouse



Restaurant and bar

Restaurant



Bar



Project Plan



1.5.3 Location

Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel is located at 758 Petchkasem Road (Highway No. 4), at Kilometres 196, on the east side of Petchkasem Road, Chaam District, Phetchaburi with famous tourist

Places	Distance from Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel (Km.)
<b>Official Places</b>	
Naresuan Camp	6.00
Monuments of King Naresuan	6.35
Klai Kangwon Palace	18.82
<b>Commercial Places</b>	
Huahin Airport	15.43
Black Mountain Water Park	18.24
Market Village Huahin	22.63
Cicada Market	24.91
Vana Nava Waterpark	25.11
<b>Residence</b>	
Kritsada Nakhon 24 Village	1.02
Casa Seaside Chaam Village	3.52
<b>Others</b>	
Huahin Beach	15.01
Wat Huay Mongkol	24.76
Suan Soan Pradipat	29.24

### 1.5.4 Historical performance

#### 1. Occupancy Rate

Unit: Percent

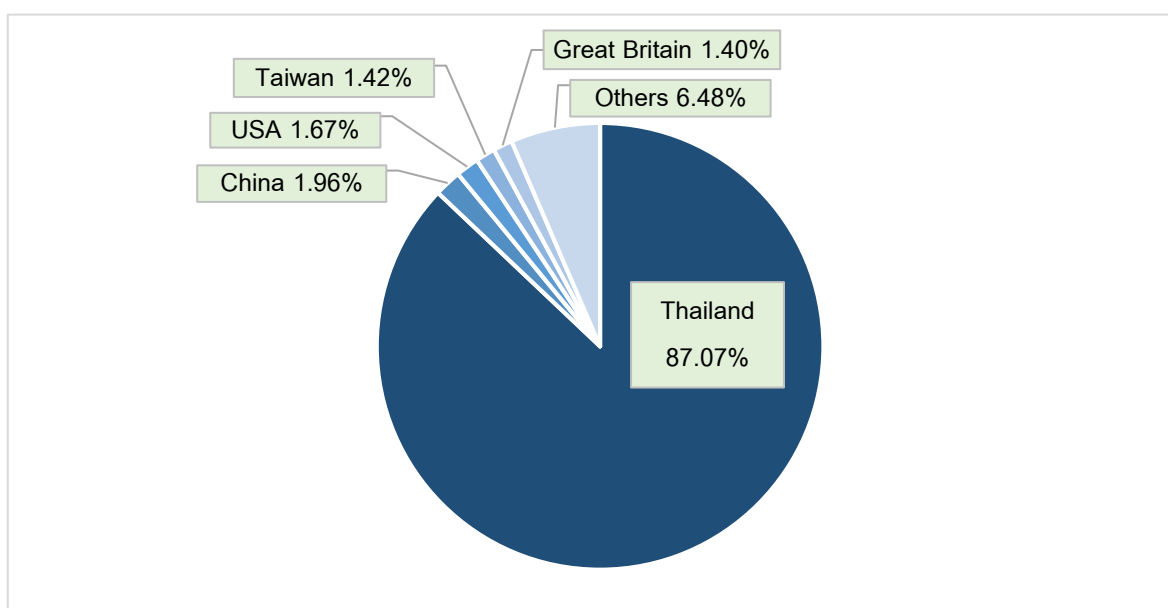
Room Type	January 2018	February 2018	March 2018	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018
Beachfront Pool Suite Ground Floor	17	24	39	56	41	46	68	66	44
Beachfront Pool Suite	32	41	51	51	64	55	74	64	61
Beachfront Penthouse	52	54	58	67	68	67	74	58	67

#### 2. Average Daily Rate

Unit: THB

Room Type	January 2018	February 2018	March 2018	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018
Beachfront Pool Suite Ground Floor	8,586	9,095	8,073	8,627	7,035	6,963	6,326	6,684	7,187
Beachfront Pool Suite	9,116	9,769	8,370	9,626	8,129	8,356	7,532	7,978	7,726
Beachfront Penthouse	14,638	13,369	12,501	13,158	11,012	32,141	11,461	11,585	11,974

#### 3. Proportion of occupancy by country from January to September 2018



Source: CIRM

### 1.5.5 Revenue and cost structures of the Additional Investment Asset No.2

The details of revenue and main cost structures of the Additional Investment Assets No.2, which is Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel of 18 hotel rooms between January 2018 and September 2018 are as follows:

Unit: THB	January 2018	February 2018	March 2018	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018
Revenue									
Rooms	1,645,702	1,887,643	2,293,672	2,869,772	2,612,895	2,442,338	3,069,065	2,864,594	2,459,992
Food & Beverage	1,030,826	1,135,694	1,425,170	1,740,954	1,763,061	2,139,076	2,905,667	2,380,577	2,061,039
Other income	21,893	249,498	21,327	21,685	217,205	52,284	76,381	86,172	798,066
<b>Total Revenue</b>	<b>2,698,421</b>	<b>3,272,835</b>	<b>3,740,168</b>	<b>4,632,410</b>	<b>4,593,160</b>	<b>4,633,698</b>	<b>6,051,114</b>	<b>5,331,343</b>	<b>5,319,097</b>
Cost of Sales									
Rooms	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Food & Beverage	313,840	377,598	499,741	602,620	558,292	618,135	892,203	740,686	625,070
Other income	-	6,000	-	-	-	1,715	23,059	33,459	11,402
<b>Total cost of sales</b>	<b>313,840</b>	<b>383,598</b>	<b>499,741</b>	<b>602,620</b>	<b>558,292</b>	<b>619,850</b>	<b>915,262</b>	<b>774,145</b>	<b>636,471</b>
Other costs									
Payroll cost	638,474	569,047	670,031	731,320	755,971	873,733	804,458	872,765	921,243
Other costs	954,642	978,533	1,284,030	939,802	1,243,144	3,389,453	1,297,067	1,540,156	1,344,620
<b>Total other costs</b>	<b>1,593,116</b>	<b>1,547,580</b>	<b>1,954,061</b>	<b>1,671,122</b>	<b>1,999,114</b>	<b>4,263,186</b>	<b>2,101,525</b>	<b>2,412,921</b>	<b>2,265,863</b>
<b>Gross operating profit</b>	<b>791,464</b>	<b>1,341,657</b>	<b>1,286,366</b>	<b>2,358,668</b>	<b>2,035,754</b>	<b>(249,338)</b>	<b>3,034,327</b>	<b>2,144,277</b>	<b>2,416,762</b>
Expenses									
Payroll	449,807	318,393	363,827	401,292	422,733	556,462	499,651	554,615	705,560
Others	1,705,480	1,232,750	1,749,714	1,599,545	1,478,873	(275,904)	1,267,675	1,459,867	2,286,598
<b>Total expenses</b>	<b>2,155,286</b>	<b>1,551,143</b>	<b>2,113,540</b>	<b>2,000,837</b>	<b>1,901,607</b>	<b>280,558</b>	<b>1,767,326</b>	<b>2,014,482</b>	<b>2,992,158</b>
<b>Earning before interest tax depreciation and amortization</b>	<b>(1,363,822)</b>	<b>(209,486)</b>	<b>(827,174)</b>	<b>357,831</b>	<b>134,147</b>	<b>(529,896)</b>	<b>1,267,001</b>	<b>129,795</b>	<b>(575,395)</b>

### 1.6 Lease agreement term

After obtaining approval from the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of SRIPANWA and SRIPANWA has completely acquired the Additional Investment Assets No. 2, SRIWANPA will enter into a lease agreement of assets with SPM, which will result in having SPM as the main lessee of the Additional Investment Assets No. 2, with the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of the agreement (where it is expected that the agreement will be executed on 20 December 2018), and whereby SRIPANWA has the option to renew the lease agreement for 4 times, having the duration of 3 years each time (where it is expected to be until 31 July 2033).

## 1.7 Summary of Draft Agreements relating to the Transaction

### Summary of draft agreements relating to the investment in the Additional Investment Assets No. 2

*Remark: Summary of the following draft agreements is the preliminary summary of terms and conditions of related draft agreements and subject to change in accordance with the negotiation and discussion between related parties.*

#### 1. Summary of draft agreement to Sale and Purchase for Immovable Properties (the Additional Investment Assets No. 2)

Subject	Details
Buyer	SCB Asset Management Company Limited as Trustee of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (“SRIPANWA”)
Seller	Issara United Development Company Limited (the “Seller” or “IUD”)
Assets to be Purchased	<p>(1) Land which is situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province, with the total area of 2 rai 2 ngan 32 square wah, comprised of Land Title Deeds No. 9866, 9867 and 9868, whereby the assets currently used in the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Hotel Project”) are located, including public utility systems and component parts of such land, of which IUD has ownership and which are currently used in the operation of the Hotel Project.</p> <p>(2) Buildings and structures built on the land as aforementioned, where assets currently used in the operation of the Hotel Project are located, including but not limited to the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Building A: a three-storey building used as pool suites and penthouses of 16 rooms, having a total area of approximately 1,711 square meters;</li> <li>2) Building B: a three-storey building used as pool suites of 2 rooms and restaurant, having a total area of approximately 766.20 square meters;</li> <li>3) Building C: a one-storey building used as beverage bar, having a total area of approximately 56.20 square meters;</li> <li>4) Building D: a one-storey building used as restaurant, having a total area of approximately 60 square meters</li> <li>5) Car parking area for one spot, having a total area of approximately 21 square meters</li> <li>6) Outdoor swimming pool, having a total area of approximately 275 square meters</li> </ol> <p>Including the systems, fixtures, other facilities and component parts of such buildings and immovable properties, of which IUD has the ownership and which are currently used in the operation of the Hotel Project.</p>
Conditions Precedent	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Assets to be Purchased shall have no significant damage and/or defect that effects the use of such assets for leasing or operating in the ordinary course.</li> <li>■ IUD lawfully received an approval from the shareholders’ meeting and/or the board of directors’ meeting in order to negotiate, enter into, amend and execute this agreement</li> </ul>



Subject	Details
	<p>and related documents and IUD has executed and delivered the following documents to SRIPANWA:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Original or copy, certified by authorized persons, of licenses for constructing, modifying and demolishing buildings and certificate of constructing, plans and blueprint of buildings to be purchased as per the request of SRIPANWA; and</li> <li>(2) Engineering report of buildings to be purchased.</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ The registration of ownership in the Assets to be Purchased shall be undertaken without any statement from the officials indicating that Assets to be Purchased are subject to pending disputes, or that documents relating to title of land to be purchased may be revoked; or any statement indicating that SRIPANWA's rights to the Assets to be Purchased may after the transfer of ownership be revoked. After the transfer of ownership, SRIPANWA shall be able to dispose, distribute, and transfer the Assets to be Purchased without any restriction if it is in the same manner as transferred from IUD and in compliance with the laws and regulation being enforceable at that time.</li> <li>■ IUD has transferred and Sri panwa Management Company Limited ("SPM") has received the transfer of rights and obligations by novation agreement with regard to the Management Agreement of Assets in Baba Beach Club Residence Huahin (the "Villa Project") and the Hotel Membership Agreement of the Villa Project entered into with the owners of villas in the Villa Project (the "Villa Owners") and IUD has taken any action in order to have all of the Villa Owners to completely enter into the novation agreements, except for cases where IUD has already taken relevant actions in order to have the Villa Owners to enter into novation agreements but the Villa Owners did not give consent to such transfer of rights and obligation as aforementioned or did not sign in the novation agreements prior to or on the date of registration of transfer of ownership in Assets to be Purchased. In these events, IUD shall take any action in order to have these Villa Owners to completely enter into the novation agreements without delay after the date of registration of transfer of ownership in the Assets to be Purchased.</li> </ul>
<p>Transfer of Ownership in the Assets to be Purchased</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parties agree to effect the registration of transfer of ownership in Assets to be Purchased within the date and time as agreed by the parties.</li> <li>■ On the date of registration of transfer of ownership in Assets to be Purchased to SRIPANWA, SRIPANWA shall pay the price of Assets to be Purchased to IUD in consideration for the sale of the Assets to be Purchased to SRIPANWA (the price of Assets to be Purchased under this agreement and the price of Purchased Assets under the Sale and Purchase Agreement for Movable Assets altogether shall not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million). The parties agree to effect the registration of transfer of ownership in Assets to be Purchased without any restriction or terms and/or any conditions restricting the transfer to SRIPANWA, including mortgage, pledge, right of retention or any other similar rights except the following:</li> </ul>

Subject	Details
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mortgage with Bank of Ayudhya Public Company Limited which shall be released before the registration of ownership transfer in the Assets to be Purchased to SRIPANWA.</li> <li>■ IUD has delivered to SRIPANWA all licenses necessary and relating to the use, possession or being owner of the Assets to be Purchased, including but not limited to the delivery of documents and evidences relating to any rights or other benefits to use the Assets to be Purchased, at the place specified by SRIPANWA on the date of registration of transfer of ownership in the Assets to be Purchased, so that SRIPANWA can be a user, possessor and owner of the Assets to be Purchased legitimately from the date of registration of transfer of ownership in the Assets to be Purchased onwards.</li> </ul>
<p><b>Material Provisions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD may consider to register the land which is used for the walkway to sea to be under servitudes (servient property) for the purposes to use as walkway, walkway to the sea, electricity, water supply, telephone, water drainage, along with public utility systems, to the land where the Assets to be Purchased are situated (dominant property) or allow SRIPANWA, its lessee and dependents to use such land for the purposes as aforementioned.</li> <li>■ IUD is the owner of the Assets to be Purchased and the Assets to be Purchased are in good conditions, and shall have no damages and/or any significant defect that effects the use of such assets for leasing or operating in the ordinary course. Furthermore, the Assets to be Purchased shall not be under any obligations, servitude, eviction, right of claim from other parties or any other obligations, including the expropriation, unless SRIPANWA agrees to waive its rights in writing and/or except for the mortgage of land, buildings and structures placed as securities of debt to the creditors of IUD which shall be released before the registration of ownership transfer of the Assets to be Purchased to SRIPANWA.</li> <li>■ Land to be purchased has access to the public ways, and there is the access to and from the land and buildings to be purchased anytime without any blocking.</li> <li>■ IUD has received significant related licenses for the Assets to be Purchased and the operation of the Hotel Project and these licenses are legally granted and completely valid, with no cancellation, revocation or expiration and no pending dispute with government agencies is outstanding. IUD has complied and will completely comply with the terms and conditions as specified in such licenses and has not performed or committed any act violating to the laws relating to such licenses, which may subject such licenses to the risk of revocation or cause adverse effects to the Assets to be Purchased or to the performance of the parties as prescribed in the agreement.</li> <li>■ IUD has provided adequate and suitable insurances in respect of the Assets to be Purchased for risks that may occur to the Assets to be Purchased and those insured are enforceable with no cancellation or revocation.</li> <li>■ IUD has no legal dispute with any person which is pending in the court or is under any negotiation for dispute resolution; or there has been no event of confliction, breaching</li> </ul>

Subject	Details
	<p>or violating of agreements, with other persons which have or may have adverse effects to the sale and purchase of the Assets to be Purchased as agreed in this agreement or have effects to the operation of the Hotel Project.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Unless otherwise agreed, IUD agrees to be responsible for tax, fees and any other expenses relating to the registration of ownership transfer in the Assets to be Purchased as incurred under this agreement.</li> <li>■ SRIPANWA acknowledges and agrees that the Villa Owners and guests of a developing hotel project, located close to or adjacent to the land to be purchased in the second additional investment (the “Main Hotel Project”), including their dependents and invitees, shall have the right to enter into and use the Assets to be Purchased in part of facilities and common facilities services in the Hotel Project i.e. swimming pool (the “Facilities”) in accordance with their rights under the Management Agreement of Assets in the Villa Project, the Hotel Membership Agreement of the Villa Project, and others relevant agreement and/or any binding conditions, to the extent that will not cause the damages to SRIPANWA and the Assets to be Purchased. On the other hand, IUD acknowledges and agrees and agrees to procure the owner of the Main Hotel Project, to allow SRIPANWA, its lessee, including dependents and invitees of SRIPANWA and its lessee to use the facilities and common facilities services in the Villa Project and the Main Hotel Project vice versa. In this connection, SRIPANWA, IUD and/or the owner of the Main Hotel Project will make an agreement regarding the considerations and/or maintenance expenses hereafter.</li> <li>■ IUD agrees to provide additional car park area for the Hotel Project to SRIPANWA in the adequate amount as prescribed in regulations. In doing so, IUD may proceed by transferring the leasehold right in respect of the additional car park area according to lease agreement with third parties currently in effect to SRIPANWA; or subleasing the additional car park area to SRIPANWA, whereby IUD will proceed with any action in order that such third parties consent the above.</li> </ul>

2. Summary of draft Sale and Purchase for Movable Assets agreement (the Additional Investment Assets No. 2)

Subject	Details
Buyer	SCB Asset Management Company Limited as Trustee of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (“SRIPANWA”)
Seller	Issara United Development Company Limited (the “Seller” or “IUD”)
Purchased Assets	Movable assets, comprised of furniture, tools and equipment necessary and suitable for the operation of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Hotel Project”), such as beds, closets, cabinets, sanitary ware, electrical appliances, etc. Details of the Purchased Assets are specified in the agreement.
Conditions Precedent	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parties have legally and validly entered into an agreement to Sale and to Purchase for Immovable Properties and the Undertaking Agreement, and have completely</li> </ul>

Subject	Details
	<p>proceeded with the registration of ownership transfer in the Assets to be Purchased according to the agreement to Sale and to Purchase for Immovable Properties and such registration is lawfully valid.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Purchased Assets shall have no significant damage and/or defect that effects the use of such assets for leasing or operating in the ordinary course.</li> <li>■ IUD has no execution on any act that breach the agreement to Sale and to Purchase of Immovable Properties and has proceeded all clauses stated in the agreement to Sale and to Purchase of Immovable Properties unless the breach of such agreement has been remedied satisfactorily to SRIPANWA under the agreement to Sale and to Purchase of Immovable Properties.</li> <li>■ IUD lawfully received an approval from the shareholders' meeting and/or the board of directors' meeting in order to negotiate, enter into, amend and execute this agreement and related documents</li> </ul>
<p><b>Transfer of Ownership in the Purchased Assets</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parties agree that the ownership transfer in the Purchased Assets shall fully take legal effect immediately upon the completion of the transfer of ownership in the Assets to be Purchased under the agreement to Sale and to Purchase for Immovable Properties (the price of Assets to be Purchased under the agreement to Sale and to Purchase for Immovable Properties and the price of Purchased Assets under the Sale and Purchase Agreement for Movable Assets altogether shall not exceed Baht 550,000,000 (Five Hundred and Fifty Million). SRIPANWA will forthwith pay the price of Purchased Assets immediately upon the completion of the ownership transfer under this agreement and the transfer of ownership in the Assets to be Purchased under the agreement to Sale and to Purchase for Immovable Properties.</li> <li>■ IUD agrees to be liable to all debt, expenses, maintenance fees and any obligations relating to the maintenance of the Purchased Assets, which have been incurred by IUD and still remain unpaid prior to the date of ownership transfer in Purchased Assets.</li> </ul>
<p><b>Material Provisions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD is the owner of the Purchased Assets and the Purchased Assets are in good conditions, and shall have no damages and/or any significant defect that effects the use of such assets for leasing or operating in the ordinary course. Furthermore, the Purchased Assets shall not be under any obligations, eviction, right of claim from other parties or any other obligations including expropriation, unless SRIPANWA agrees to waive its rights in writing.</li> <li>■ IUD has received significant related licenses for the Purchased Assets and the operation of the Hotel Project and these licenses are legally granted and completely valid, with no cancellation, revocation or expiration and no pending dispute with government agencies is outstanding. IUD has complied and will completely comply with the terms and conditions as specified in such licenses and has not performed or committed any act violating to the laws relating to such licenses which may subject such licenses to the risk of revocation or cause adverse effects to the Purchased Assets or to the performance of the parties as prescribed in the agreement</li> </ul>

Subject	Details
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="499 241 1361 360">■ IUD has provided adequate and suitable insurances in respect of the Purchased Assets for risks that may occur to the Purchased Assets and those insured are enforceable with no cancellation or revocation.</li> <li data-bbox="499 383 1361 591">■ IUD has no legal dispute with any person which is pending in the court or is under any negotiation for dispute resolution; or there has been no event of confliction, breaching or violating of agreements, with other persons which have or may have adverse effects to the sale and purchase of the Purchased Assets as agreed in this agreement or have effects to the operation of the Hotel Project.</li> <li data-bbox="499 613 1361 732">■ Unless otherwise agreed, IUD agrees to be responsible for tax, fees and any other expenses which may or may have upon the transfer of ownership in the Purchased Assets under this agreement.</li> <li data-bbox="499 754 1361 909">■ After the ownership transfer, IUD agrees to proceed with any necessary and suitable actions in order to make the register records of the Purchased Assets with related government agencies, including to transfer the Product/Service Warranty relating to the Purchased Assets to SRIPANWA within the specified period.</li> <li data-bbox="499 931 1361 1612">■ SRIPANWA acknowledges and agrees that the owners of villas in the Baba Beach Club Residence Huahin (the “Villa Owners”) and guests of a developing Hotel Project, located close to or adjacent to the land to be purchased in the second additional investment (the “Main Hotel Project”), including their dependents and invitees, shall have the right to enter into and use the Purchased Assets in part of facilities and common facilities services in the Hotel Project i.e. swimming pool (the “Facilities”) in accordance with their rights under the Management Agreement of Assets in the Villa Project, the Hotel Membership Agreement of the Villa Project, and others relevant agreement and/or any binding conditions, to the extent that will not cause the damages to SRIPANWA and the Purchased Assets. On the other hand, IUD acknowledges and agrees and agrees to procure the owner of the Main Hotel Project, to allow SRIPANWA, its lessee, including dependents and invitees of SRIPANWA and its lessee to use the facilities and common facilities services in the Villa Project and the Main Hotel Project vice versa. In this connection, SRIPANWA, IUD and/or the owner of the Main Hotel Project will make an agreement regarding the considerations and/or maintenance expenses hereafter.</li> </ul>

### 3. Summary of Lease agreement (the Additional Investment Assets No. 2)

Subject	Details
Lessor	SCB Asset Management Company Limited as Trustee of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (“SRIPANWA”)
Lessee	Sri panwa Management Company Limited, (the “Lessee” or “SPM”)
Leased Assets	(1) Land which is situated at Tambol Cha Am, Amphur Cha Am, Phetchaburi Province, with the total area of 2 rai 2 ngan 32 square wah, comprised of Land Title Deeds No. 9866, 9867 and 9868, where by the assets currently used in the operation of the Baba Beach

Subject	Details
	<p>Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Hotel Project”) are located, including public utility systems and component parts of such land, of which IUD has ownership and/or possessory right and which are currently used in the operation of the Hotel Project.</p> <p>(2) Buildings and structures built on the land as aforementioned, where assets currently used in the operation of the Hotel Project are located, including but not limited to the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Building A: a three-storey building used as pool suites and penthouses of 16 rooms, having a total area of approximately 1,711 square meters</li> <li>2) Building B: a three-storey building used as pool suites of 2 rooms and restaurant, having a total area of approximately 766.20 square meters</li> <li>3) Building C: a one-storey building used as beverage bar, having a total area of approximately 56.20 square meters</li> <li>4) Building D: a one-storey building used as restaurant, having a total area of approximately 60 square meters</li> <li>5) Car parking area for one spot, having a total area of approximately 21 square meters</li> <li>6) Outdoor swimming pool, having a total area of approximately 275 square meters</li> </ol> <p>Including the systems, fixtures, other facilities and component parts of such buildings and immovable properties, of which IUD has the ownership and which are currently used in the operation of the Hotel Project.</p> <p>(3) Movable assets comprised of furniture, tools and equipment necessary and suitable for the operation of the Hotel Project, such as beds, closets, cabinets, sanitary ware, electrical appliances, etc. Details of the movable assets are prescribed in the agreement.</p>
<b>Lease Term</b>	<p>With the lease term of approximately 2 years and 7 months from the execution date of this agreement (the “Lease Term”), unless SRIPANWA agrees to renew the agreement as per the terms and conditions of this agreement.</p>
<b>Renewal of Lease Agreement</b>	<p>SRIPANWA has the option to renew the lease agreement by sending written notice to the other party at least 6 (six) months prior to the expiry of the Lease Term of this agreement. The right to renew the lease agreement are in 4 (four) intervals, each having duration of 3 (three) years (until 31 July 2033). SRIPANWA can request SPM to renew the agreement by rights. In case of the exercise of renewal rights as mentioned above, SPM agrees to renew the lease for another period as aforementioned under the conditions as outlined below:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. SPM has complied with substantial agreements, as stated in the lease agreement, and there has been no misrepresentation given under the agreement.</li> <li>2. Issara United Development Company Limited (“IUD”) as a party to the Undertaking agreement or any other agreement executed by IUD has completely complied with major terms and conditions of such agreements.</li> <li>3. Other terms and conditions are as stated in this agreement, except for rental calculation for the extended lease term that shall be in accordance with details in the agreement and such terms and conditions shall be with adherence to rules and regulation of the Office of the SEC.</li> </ol>

Subject	Details																																		
Rental Fee and Payment of First Rent Period	<p>The Lessee agrees to pay rental fee for the Leased Assets to SRIPANWA on a monthly basis, divided into fixed rental fee payable throughout the entire lease term and variable rental fee (in case there is a renewal of lease agreement), the details of which are as follows:</p> <p><b>Fixed rent</b></p> <p>SPM agrees to pay fixed amount of rent as a lump sum each year, made on monthly basis based on the fixed rate for each year as follows:</p> <table border="1" data-bbox="596 495 1187 1451"> <thead> <tr> <th data-bbox="596 495 839 551">0</th> <th data-bbox="839 495 1187 551">Annual Fixed Rental (Baht)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="596 551 839 633">Ended in July</td> <td data-bbox="839 551 1187 633">Additional Investment Assets No. 2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 633 839 813">Year 1 (2019)</td> <td data-bbox="839 633 1187 813">17,506,452 (expecting to start from 20 December 2018 and ending on 31 July 2019)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 813 839 857">Year 2 (2020)</td> <td data-bbox="839 813 1187 857">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 857 839 902">Year 3 (2021)</td> <td data-bbox="839 857 1187 902">30,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 902 839 947">Year 4 (2022)</td> <td data-bbox="839 902 1187 947">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 947 839 992">Year 5 (2023)</td> <td data-bbox="839 947 1187 992">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 992 839 1037">Year 6 (2024)</td> <td data-bbox="839 992 1187 1037">33,000,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1037 839 1081">Year 7 (2025)</td> <td data-bbox="839 1037 1187 1081">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1081 839 1126">Year 8 (2026)</td> <td data-bbox="839 1081 1187 1126">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1126 839 1171">Year 9 (2027)</td> <td data-bbox="839 1126 1187 1171">36,300,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1171 839 1216">Year 10 (2028)</td> <td data-bbox="839 1171 1187 1216">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1216 839 1261">Year 11 (2029)</td> <td data-bbox="839 1216 1187 1261">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1261 839 1305">Year 12 (2030)</td> <td data-bbox="839 1261 1187 1305">39,930,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1305 839 1350">Year 13 (2031)</td> <td data-bbox="839 1305 1187 1350">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1350 839 1395">Year 14 (2032)</td> <td data-bbox="839 1350 1187 1395">43,923,000</td> </tr> <tr> <td data-bbox="596 1395 839 1451">Year 15 (2033)</td> <td data-bbox="839 1395 1187 1451">43,923,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Lessee agrees to pay rental fee within 45 days from the last day of each month.</p> <p><b>Variable rent</b></p> <p>In case there is renewal of the lease agreement, Lessee agrees to pay variable rent on an annual basis where the first payment will be made in the 11<sup>th</sup> year until the 15<sup>th</sup> year. The payment will be due within 45 days from the anniversary of lease term annually. The calculation of the variable rent are as follows:</p> $\text{Variable rent each year} = 30\% \times (A-B-C)$ <p>Whereas,</p> <p>A = Total income generated from the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (income from rental fee of villa and rooms, service fees, and income from other operation without interest revenue), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the Lessee is liable to pay the</p>	0	Annual Fixed Rental (Baht)	Ended in July	Additional Investment Assets No. 2	Year 1 (2019)	17,506,452 (expecting to start from 20 December 2018 and ending on 31 July 2019)	Year 2 (2020)	30,000,000	Year 3 (2021)	30,000,000	Year 4 (2022)	33,000,000	Year 5 (2023)	33,000,000	Year 6 (2024)	33,000,000	Year 7 (2025)	36,300,000	Year 8 (2026)	36,300,000	Year 9 (2027)	36,300,000	Year 10 (2028)	39,930,000	Year 11 (2029)	39,930,000	Year 12 (2030)	39,930,000	Year 13 (2031)	43,923,000	Year 14 (2032)	43,923,000	Year 15 (2033)	43,923,000
0	Annual Fixed Rental (Baht)																																		
Ended in July	Additional Investment Assets No. 2																																		
Year 1 (2019)	17,506,452 (expecting to start from 20 December 2018 and ending on 31 July 2019)																																		
Year 2 (2020)	30,000,000																																		
Year 3 (2021)	30,000,000																																		
Year 4 (2022)	33,000,000																																		
Year 5 (2023)	33,000,000																																		
Year 6 (2024)	33,000,000																																		
Year 7 (2025)	36,300,000																																		
Year 8 (2026)	36,300,000																																		
Year 9 (2027)	36,300,000																																		
Year 10 (2028)	39,930,000																																		
Year 11 (2029)	39,930,000																																		
Year 12 (2030)	39,930,000																																		
Year 13 (2031)	43,923,000																																		
Year 14 (2032)	43,923,000																																		
Year 15 (2033)	43,923,000																																		

Subject	Details
	<p>variable rent each year until the end of the annual lease term according to Lessee's financial statement.</p> <p>B = Expenses (excluding fixed rent which must be paid to SRIPANWA as stated in the agreement (based on an accrual basis)) incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 calculated from the date on which the Lessee is liable to pay the variable rent each year until the end of the annual lease term, which will not include interest expense as appeared in Lessee's financial statement whereby the expense as follows:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Cost incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as security service fee, cleaning fee and cost incurred in the other operation)</li> <li>(2) Total expense in the management of the Additional Investment Assets No. 2 (such as sale and marketing expenses and fee that pay to the property manager (if any))</li> <li>(3) Total expenses in the other operation of the Additional Investment Assets No. 2 (such as house and buildings tax, other tax relating to land and buildings, insurance fee, auditing fee and internal check fee, image improving expense and maintenance expense)</li> </ol> <p>C = Fixed rent as specified in the lease agreement (based on an accrual basis), calculated from the date on which Lessee is liable for the variable rent each year until the end of the annual lease term.</p> <p>However fixed rent and/or variable rent must be complied with conditions of the relevant regulations relating to securities law. Also, in case that the proportion between fixed rent and variable rent does not comply with conditions of the relevant regulations relating to securities laws, SRIPANWA and Lessee shall agree to change or modify the terms and conditions of fixed rent and/or variable rent to be in line with conditions of the relevant regulations relating to securities law.</p>
<b>Transfer of Lease and Sublease</b>	<p>During the Lease Term:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lessee shall not transfer right and/or obligations under this agreement to other persons unless prior written consent of SRIPANWA is obtained.</li> <li>▪ Lessee shall not sublease or allow to use Leased Assets, whether wholly, partly or in the essential part, to other persons in order to operate the hotel business unless prior written consent of SRIPANWA is obtained.</li> </ul>
<b>Material Provisions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lessee agrees to use the Leased Assets for the purpose of operation the Hotel Project and other activities relating to the Hotel Project, which promotes in the Hotel Project such as commercial buildings and residential buildings.</li> <li>▪ During the Lease term under this agreement or each extended lease term in case of renewal, Lessee has acquired licenses along with right to use the brand and/or trademark relating to the Hotel Project for necessary operation and such licenses and rights as aforementioned has legally obtained and valid, with no cancellation, revocation and expiration and also no dispute with government agencies is pending. In this regard, Lessee has completely complied and will completely comply with the terms and conditions specified in the licenses and has not performed any act violating to the laws relating to</li> </ul>



Subject	Details
	<p>such licenses, which may subject such licenses to the risk of revocation or has adverse effects to Leased Assets or to the performance of the parties as prescribed in the agreement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lessee has no legal dispute with any person that cause or may cause significantly adverse effects to the entering into and performance as prescribed in this agreement including the operation of the Hotel Project and there has been no cause or conflicts, legal action and compensation claims from, or with, other person including but not limited to any events that may cause adverse effects to the capacity of Lessee to perform as prescribed in this agreement or may cause adverse effects to the Leased Assets.</li> <li>▪ Unless otherwise agreed, Lessee agrees to be responsible for house and building and land tax, local maintenance tax, stamp duties, other related tax and fee and any expenses (if any) relating to Leased Assets.</li> <li>▪ During the Lease Term, prior to direct or indirect change of control in Lessee's company, either in shareholder level or in management level, or the appointment or withdrawal of auditor who is approved by the Securities and Exchange Commission or the appointment or withdrawal of president, managing director, director, advisors, financial manager or accounting manager or general manager or chief financial officer, who are managing the Hotel Project or the executives or employees that have similar scope of duties as aforementioned, Lessee shall make a prior written notice to SRIPANWA together with the reason. In any case, in case of appointment or change of the property manager, Lessee shall obtain prior written consent from SRIPANWA.</li> <li>▪ Without prejudice to Lessee's ability to pay rental fee as specified in this agreement, Lessee agrees to proceed with any necessary and suitable action to find financial support from IUD or any other person so that Lessee is able to operate the Hotel Project in accordance to its objectives and for the most out of benefits, which will enable SRIPANWA to receive highest rental fee. In this connection, in the drawdown or repayment of such facilities, Lessee shall proceed in normal business.</li> <li>▪ Parties acknowledge and agree that the owners of villas in the Baba Beach Club Residence Huahin (the "Villa Owner") and guests of a developing Hotel Project, located close to or adjacent to the land to be purchased in the additional investment no.2 (the "Main Hotel Project"), including their dependents and invitees shall have the right to enter into and use Leased Assets in part of facilities and common facilities services in the Hotel Project i.e. swimming pool (the "Facilities") in accordance to their rights under the Management Agreement of Assets in the Villa Project , the Hotel Membership Agreement of the Villa Project, and other relevant agreement and/or any binding, to the extent that will not cause the damages to SRIPANWA and the Leases Assets. On the other hand, SPM acknowledges and agrees to and agrees to procure the owner of the Main Hotel Project, to allow SRIPANWA, its Lessee, including dependents and invitees of SRIPANWA and its lessee, to use the facilities and common facilities services in the Villa Project and the Main</li> </ul>

Subject	Details
	<p>Hotel Project vice versa. SRIPANWA, SPM and/or the owner of the Main Hotel shall agree on the considerations and/or maintenance expenses hereafter.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ During the Lease Term, SRIPANWA agrees that Lessee and its dependents to have the right to use street, walkway, driveway, entrance-exit within the Hotel Project including to walkway to sea regardless of the registration of servient property. Parties shall agree on the considerations and/or the maintenance expenses hereafter.</li> </ul>
<p>Major Obligations of Lessee</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lessee shall not extend loan to any person or grant advances or any other similar form of funds to others (including Lessee’s directors and employees) or make advanced payment to Lessee’s directors and employees which result in the sum of outstanding loans to Lessee’s directors or employees owed to the company at any moment exceeding specified amount save for exceptions as agreed.</li> <li>▪ The Lessee shall not make a construction, alteration, addition to any buildings which are the main structure, plan or building plan, on the Leased Assets unless prior written consent of the SRIPANWA is obtained.</li> <li>▪ The Lessee shall not create any obligations or additional encumbrances, including charges relating to the assets of Lessee and the Leased Assets including but not limited to sublease, transfer of leasehold right or any other rights, along with sale or lease of any other assets which effects the operation of the Hotel Project unless prior written consent of the SRIPANWA is obtained and save for exceptions as specified.</li> <li>▪ Lessee agrees to take any action in order to acquire licenses or documents from related government agencies, which are necessary for the operation of Hotel Project; shall comply with the terms and conditions and any directions strictly, and shall maintain the licenses as aforementioned.</li> <li>▪ Lessee agrees to be responsible for the maintenance (including major maintenance), renovation of the Leased Assets, along with the procurement of furniture, tools and equipment necessary and suitable for the operation of the Hotel Project, minor maintenance and required maintenance for seeking benefits from the Leased assets, and shall take any action in order to maintain the Leased Assets in good condition and upon the request of SRIPANWA, at the Lessee’s expenses.</li> </ul> <p>In addition, Lessee shall open accounts with the mutual condition of disbursement for the purpose of maintaining reserves for major maintenance and renovation as aforementioned. Lessee shall retain such reserves in accordance with the periodic reserves table. The condition of disbursement shall be in line with the annual major maintenance and renovation schedule as notified by Lessee to SRIPANWA each year. However, Lessee is not obligated to make the reserves as mentioned above for 3-year period from the date of execution for this agreement.</p> <p>Also, Lessee shall maintain reserves for the procurement of furniture, tools and equipment in accordance with the periodic reserves table. The condition of disbursement shall be in line with the annual disbursement table annually as notified by Lessee to SRIPANWA each year.</p>

Subject	Details
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ The Lessee shall not carry out any other business than the Hotel Project and any business relating and supporting the Hotel Project, including the residence management service under the Management Agreement of Assets in Baba Beach Club Residence Huahin.</li> <li>■ The Lessee shall not declare the payment of dividend or pay dividend or declare the payment of return to shareholders in any forms, except for the case where Lessee has sufficient reserves for the payment of rental fee as stipulated in this agreement in each fiscal year in which the payment of dividend is considered.</li> <li>■ The Lessee shall not reduce capital or amalgamate with other juristic persons; or organize or invest in other juristic persons in order to replace or co-operating with other juristic persons in any manner, unless prior written consent of the SRIPANWA is obtained.</li> <li>■ The Lessee shall not alter, change or add Lessee's Articles of Association, unless prior written consent of the SRIPANWA is obtained.</li> <li>■ If, at the end of the Lease Term or the termination of this agreement, Lessee shall return the Leased Assets to SRIPANWA in good and suitable condition for the use pursuant to objectives as specified in this agreement, and shall deliver, act, co-operate, and proceed as per the request of SRIPANWA for such purposes so that SRIPANWA and/or persons assigned by SRIPANWA can continue to operate the Hotel Project in the same manner as of the execution of the agreements. By this, Lessee shall not claim for any damages from SRIPANWA and/or persons assigned by SRIPANWA, and SRIPANWA and/or persons assigned by SRIPANWA shall take any actions so that SRIPANWA and/or persons assigned by SRIPANWA have the right to use the brand and/or trademark relating to the Hotel Project for the period following the termination of this agreement.</li> </ul>
Insurance	<p>From the date of execution for this agreement and during the Lease Term, Lessee shall procure insurances with insurance companies acceptable to SRIPANWA in the insured amount sufficient according to the standard of same type of business or in the amount as provided by SRIPANWA. In this regard, Lessee agrees to be responsible for insurance premium, expenses or any relevant fees incurred relating to the procurement of insurance and/or the transfer of rights under insurance policies provided and effective as at the date of execution for this agreement.</p>

#### 4. Summary of draft Undertaking agreement (for the Additional Investment Assets No. 2)

Subject	Details
Promisee	SCB Asset Management Company Limited as Trustee of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust ("SRIPANWA")
Promisor	Issara United Development Company Limited (the "Seller" or "IUD")
Primary Agreements relating to Development of the Main Hotel Project	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Parties agree that, in taking any action in a developing hotel project, located close to or adjacent to the land to be purchased in the second additional investment (the "Main Hotel Project"), the principles and objectives thereof shall not cause conflicts of interest or potential adverse effects to the business income of the Additional Investment Assets No. 2. In this regard, either IUD or Sri panwa</li> </ul>

Subject	Details
	<p>Management Company Limited (“SPM”) may operate the hotel in the Main Hotel Project.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ In the case where IUD and/or persons related to IUD wish(es) to dispose, transfer, lease, whether in whole or in part, of the assets used in the operation of the Main Hotel Project, IUD and/or persons related to IUD agree(s) to procure that SRIPANWA shall have the right of first refusal in purchasing and/or receiving transfer of ownership and/or taking on lease of the aforementioned assets, in accordance with the conditions to be further agreed.</li> </ul>
Undertaking Agreements relating to Transfer of Operation of the Additional Investment Assets No. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD agrees to render assistance and taking any action to transfer the operation of the Additional Investment Assets No. 2 or procure that SPM shall obtain licenses relating to the operation in the Additional Investment Assets No. 2, including the right to use the trade names and/or the trademarks relating to the Additional Investment Assets No. 2.</li> </ul>
Granting of Right to Use Entrance and Exit Road of the Hotel Project and Walkway to Beach	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD agrees that SRIPANWA, the Lessee, dependents of SRIPANWA and of the Lessee, customers, trading partners of the Additional Investment Assets No. 2 shall have the right to use the land used as walkway to the beach, regardless of registration of servient property, and IUD agrees not to dispose, transfer the aforementioned road and the land used as walkway to the beach, unless prior written consent of SRIPANWA is obtained.</li> <li>■ IUD agrees to take any action in order to prevent the land lord from taking any action relating to the entrance and exit land of the Baba Beach Club Chaam-Huahin Hotel Project (the “Hotel Project”), which will result in blocking or intervening the use of the entrance and exit land of the Hotel Project, whereby SRIPANWA will make an agreement regarding the considerations and/or maintenance expenses hereafter.</li> </ul>
Undertaking Agreements relating to Maintenance of Facilities in the Hotel Project	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD agrees to strictly comply with, and to take any action in order for the owner of the Main Hotel Project to strictly comply with, the agreements or provisions relating to the considerations and/or maintenance expenses of facilities in the Hotel Project which are commonly used.</li> </ul>
Undertaking Agreements relating to Car Park Area in the Hotel Project	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ IUD agrees to provide SRIPANWA, anytime, with additional car park area for the Hotel Project, as sufficient as required by law.</li> </ul>
Transfer of Rights and Obligations of the Agreement	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ During the term of this agreement, IUD shall not transfer rights and/or duties under this agreement to any other person unless prior written consent of SRIPANWA is obtained.</li> <li>■ During the term of this agreement, SRIPANWA shall not transfer rights and/or duties under this agreement to any other person unless prior written consent of SRIPANWA is obtained, except for the cases as follows: <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) In the case where SRIPANWA shall comply with laws, orders, or regulations of the Office of the SEC or relevant government agencies.</li> </ul> </li> </ul>

Subject	Details
	(2) In the case where IUD violates or fails to comply with the agreements prescribed under this agreement and/or the Agreement to Sale and Purchase for Immovable Properties and/or the Sale and Purchase for Movable Properties Agreement or in the case where SPM fails to comply with the agreements prescribed under the Lease Agreement.

## 1.8 Source of Fund for the Transaction

Source of funds used for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 will be from the long-term and/or short-term loan of SRIPANWA in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses from one or several commercial banks in Thailand, including other financial institutions or other institutions which the lender might be the connected persons of the Trustee of SRIPANWA

However, the REIT Manager of SRIPANWA is considering preliminary terms and conditions from a commercial bank which the key terms are as follows:

Lender	A commercial bank
Borrower	Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust ("SRIPANWA")
Asset	Beachfront Hotel of Baba Beach Club Chaam-Huahin hotel
Purpose	To support the acquisition of the Asset from Issara United Development Co.,Ltd ("IUD")
Loan Amount	Up to THB 600 million or not more than 100% of sale and purchase agreement of the Asset, whichever is lower
Maturity Date	5 years from drawdown date
Fees/ Interest Rates	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Management Fee of 1.00% of the Loan Limit, pay on drawdown date</li> <li>• Interest Rate, Year 1: MLR minus fixed rate in year 1</li> <li>• Interest Rate, Year 2- 5: MLR minus fixed rate in year 2 - 5</li> </ul> MLR means the average MLR of BBL, KBANK, KTB and SCB
Interest Period	Monthly
Drawdown	Single drawdown on asset acquisition date
Prepayment Fee	2.00% of prepaid amount payable on the repayment date in case of refinancing to other financial institutions
Key Financial Covenants	According to standard clauses of the Lender which include but not limited to the followings: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. The Borrower shall maintain the Loan to Value ratio ("LTV") of not more than 35% where LTV means the ratio of total loan to SRIPANWA Total Asset Value.</li> <li>2. The Borrower shall maintain the Funded Debt to EBITDA Ratio of not more than 5 times.</li> </ol>

Security	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. First mortgage of land and building of the Asset with mortgage value not less than facility amount.</li> <li>2. Additional mortgage land and building of Sri Panwa Hotel Phase 2 (Habita) into the mortgage agreement of security no.1</li> <li>3. Conditional assignment of insurances-property all risk (including Tsunami), third party liability insurance and business interruption.</li> <li>4. Insurance endorsement for the Lender as beneficiary.</li> </ol>
----------	---

Remark: These are the preliminary terms and conditions, which the interest rate and any other conditions may be subject to change, depends on the Board of Directors's approval of such commercial bank.

## 1.9 Conditions precedent for entering into the transaction

For entering into the transaction with connected persons of the REIT Manager requires to obtain the approval from the Trust Unitholders' Meeting of not less than three-fourths of the total voting rights of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote. When counting votes exercised by all unitholders having voting rights, the REIT Manager will not include the votes from the trust unitholders with special interest in the transaction. The details of the trust unitholders who has special interest in such transaction will be as provided in the Trust Unitholders' Meeting invitation letter to be rendered to the trust unitholders accordingly.

## 1.10 Opinion of the REIT Manager's Board of Directors regarding the entering into the transaction

### Investment in the Additional Investment Assets No. 2

The Board of Directors of the REIT Manager (excluding the Directors with special interest, who shall not attend the meeting and shall not have the right to vote in Board of Directors' Meeting for the agendas relating to the entering of such transaction which is Mr. Worasit Issara, as the director of IUD) is of the opinion that the investment in the Additional Investment Assets No. 2 is for the best interest of SRIPANWA as it expands the growth of SRIPANWA's investment in high quality assets and are the assets that have the ability to increase trust unitholder's cash Distribution Per Unit ("DPU"). In this regard, the expected DPU for the period from 1 January 2019 until 31 December 2019 to be received by trust unitholders after the investment of the Additional Investment Assets No. 2, where the loan is a source of fund of such investment, will be increased not less than Baht 0.01 per unit when comparing to the expected DPU for the period from 1 January 2019 until 31 December 2019 to be received by trust unitholders in case SRIPANWA does not proceed to invest in the Additional Investment Assets No. 2. Also, such transaction will stabilize SRIPANWA's rental fees through asset's utilization diversification, which allows SRIPANWA to be less dependent on its sources of income (Asset Diversification) due to the fact that the Initial Assets, the Additional Assets No.1 and the Additional Assets No. 2 all have different target group of customers where the Initial Asset's main target customers are high-end customer groups or persons with high purchase power who desire to stay in pool villa with extensive space and with privacy, while the Additional Asset No. 1's main target customers are high-end customer groups or persons with less purchase

power than the Initial Asset' main target customers, focusing on large group of customers such as tour group, wedding, seminar, product launch and the target of the Additional Investment Asset No. 2 high-end customer groups or persons with purchase power and for people living in Bangkok and nearby provinces, having Huahin as the leisure destination, where they can conveniently travel where it is suitable for lovers and families with many activities and attractions in nearby.

#### Leasing of the Additional Investment Assets No. 2

The Board of Directors of the Company (excluding the Directors with special interest, who shall not attend the meeting and shall not have the right to vote in Board of Directors' Meeting for the agendas relating to the entering of such transaction which is Mr. Worasit Issara, as the director of SPM) is of the opinion that the rental structure that SPM is liable to pay to SRIPANWA from leasing the Additional Investment Assets No. 2 is fair and reasonable as it is in line with the ability to seek profit of the Initial Asset and the Additional Investment Assets No.1 and is in a form of fixed and variable rents which is aligned with the rent structure for the leasing of the Initial Assets and the Additional Investment Assets No.1 that SPM currently rents from SRIPANWA. Additionally, SPM, who is the main lessee of the Initial Asset and the Additional Investment Assets No.1 of SRIPANWA, is a professional experienced hotel operator who have effective and experienced teams in variable areas which they are familiar with the Additional Investment Assets No. 2; therefore, entering into the transaction to appoint SPM to be an main lessee for the Additional Investment Assets No. 2 is considered to be the transaction made for the best interest of SRIPANWA

## 2. Reasonableness of asset acquisition from connected persons

### 2.1 Objective and necessity of entering into the transaction

SRIPANWA objective is to mobilize funds from the offering of trust units for: acquisition or the leasing of properties, accepting a transfer of freehold and/or leasehold properties, generating benefits through the leasing of their properties, manage benefits relevant to the leasing of properties, modify/change or develop potentials and/or dispose of the properties invested in or acquired by SRIPANWA, or execute any other actions for the interest of the properties in order to generate income and return for SRIPANWA and the unitholders.

The REIT Manager has considered making an investment in the Additional Investment Assets No.2, in which the Board of Directors of the REIT Manager have considered based on the details of the transaction. They have opined that the Additional Investment Assets No.2 have been properly screened, analyzed and appraised by way of, among others, a legal due diligence review with respect to the properties, licenses and agreements, determination of reasonableness of property value, and asset appraisal by SEC-approved independent appraisers.

The value of the Additional Investment Assets No.2 will not be exceeding THB 550 million, even though it is higher than the lowest appraised value by the independent appraisers. However, the Board of Directors of the REIT Manager is of the opinion that the said value is appropriate and acceptable because the Additional Investment Assets No.2 are in a good location and condition in a high tourism area with an increasing trend in asset value that could be in the interest of investors and lessees.

### 2.2 Advantages and disadvantages of asset acquisition from connected persons

#### 2.2.1 Advantages of asset acquisition

##### 1) SRIPANWA has the right to make full use of the Additional Investment Assets No.2

For the Investment in assets this time, SRIPANWA has ownership and/ or the rights in the land and buildings; therefore, they can fully seek benefits from the assets, with the asset value of the Hotel Project having a high chance of rising in the future because they are in a high potential location. Therefore, in the case where SRIPANWA wants to sell the assets for profit or to liquidate, unitholders may receive compensation from the difference of the sale of assets as well as dividends.

##### 2) The Additional Investment Assets No.2 has potential to grow

Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project was recently opened in 2017 and is managed by Charn Issara group, who has expertise and experience in managing luxury hotels such as Sri Panwa



Phuket Hotel. After SRIPANWA invests in the Additional Investment Assets No.2, it will lease the assets to SPM, a company in Charn Issara group; therefore, it is expected that SPM will use their expertise and experience to manage Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project and sustainably grow it over the long term.

**3) The Additional Investment Assets No.2 is in good condition**

The assets that SRIPANWA will invest in for this transaction are in good condition and new, which began operations in October 2017. Compared to a hotel, building's useful life of 30 years, this will result in low renovation costs.

**4) The Additional Investment Assets No.2 is located on the golden location**

Baba Beach Club Chaam – Huahin Hotel Project is located on the 160-meters of beach in Amphur Chaam, only 15 kilometers from Huahin, which is a restful location with sea view for every guestroom. Besides beautiful scenery, it is located close to major tourist attractions such as Vana Nava Water Park, Santorini Park Chaam Amusement Park, etc. This helps attract tourists, resulting in increasing asset values and making it an interesting place for investors and lessees.

**5) The Additional Investment Assets No.2 has no dilution effect to existing trust unitholders**

The Additional Investment Assets No.2 will be funded by loans from financial institution without additional capital increase. Therefore, there is no dilution effect in regards to the control, earning and price dilution on SRIPANWA's existing trust unitholders.

## 2.2.2 Disadvantages of asset acquisition

**1) Higher debt to equity ratio**

To enter into the Transaction, SRIPANWA will secure loans from financial institution for THB 550 million, resulting in an increase in debt to equity ratio from 11.82% to 23% (refer to the reviewed financial statements as of 30 September 2018).

By considering SRIPANWA's debt policy and financial covenants, SRIPANWA is able to obtain loans of not exceeding 35% of the total asset value of SRIPANWA.

**2) Higher interest burden arising from borrowing**

For the Transaction, SRIPANWA will raise loans of THB 550 million from financial institutions, resulted in an increase in interest payment of THB 24.59 million per annum. However, lease fees received

from leasing the Additional Investment Assets No.2 will be sufficient to cover the above-mentioned interest payment.

### 2.2.3 Advantages of the transaction with connected persons

1) **The lessee of the Additional Investment Assets No.2 has experience in hotel management.**

Currently, SPM is the lessee and manager of Sri Panwa Phuket Hotel, a luxury hotel, so it can use expertise and experience in hotel management to generate revenues for Baba Beach Club Chaam – Huahin Hotel Project and to be able to pay lease fees to SRIPANWA. In addition, SPM has a skillfull team in sales and marketing based in UK, USA and Russia; therefore, it is possible that the Hotel project will attract more international visitors.

2) **The seller of the Additional Investment Assets No.2 is responsible for acquisition costs of the assets.**

IUD, a seller of assets to SRIPANWA, is responsible for all taxes, fees and other expenses associated with the registration of ownership and / or custody of the assets to be purchased and any other expenses related to the purchase of assets.

3) **The Transaction with connected persons enable the negotiation to proceed smoothly**

The transaction with IUD is considered as the Acquisition of Assets from connected persons, so the coordination in various areas will be smooth, resulting in enough time and resources to review the transaction with the connected persons. If SRIPANWA enter into the transaction with third party, the transaction may be delayed because of negotiations with other parties and may be subject to additional costs and resources.

### 2.2.4 Disadvantage of the transaction with connected persons

1) **Conflict of Interest**

Purchase of assets from IUD, the connected persons of the REITmanager, may cause suspicions regarding the purchase price and terms and conditions when entering into the transaction. This may also affect their ability to negotiate or set conditions like they could and the transaction with a third party, which will affect the benefits that SRIPANWA should receive.

However, the investment in the Additional Investment Assets No.2 will be subject to a comprehensive study and review by the independent director and the Board of Directors of the REIT Manager before any resolution to approve the transaction.

## 2.3 Risks of asset acquisition from connected persons

### 1) The entrance of the Hotel Project is subjected to servitude.

Since assets related to the Additional Investment Assets No.2 will not include the land used as an entrance, exit and road to the project (owned by United Utility Company Limited "United Utility", with an agreement on servitude (No compensation) to IUD, dated 30 June 2015. ), when SRIPANWA enter into the transaction to invest by acquiring ownership of land from IUD the existing servitude will remain in place for SRIPANWA without the registration of such land ownership at the relevant land office. SRIPANWA and the lessees can use the entrance and exit to the Hotel Project, although they must also share them with other parties that United Utility has registered servitude for. This creates a possibility that the other parties may impact SRIPANWA use of the road and the hotels entrance and exit as well as cause damage to it. Though, from the draft Sale and Purchase of Immovable Properties Agreement, IUD and United Utility have not yet mentioned on the considerations and/or maintenance expenses on such exit and road.

However, IUD and United Utility also have real estate projects under development and which will develop in the future; therefore, it is necessary to maintain the entrance and exit in a good condition and always be ready for use.

### 2) Risks that operating cash flow of the Hotel Project might not be sufficient for rental fees that SPM has to pay to SRIPANWA

From the base case of the financial projection (Details in Appendix 5: Financial Projection of the Hotel Project) , the Hotel Project's free cash flow is not sufficient to pay fixed rent to SRIPANWA; therefore, there is a possibility that SPM needs to use operating cash flow from Baba Beach Villa Huahin management to subsidize the unpaid rent to SRIPANWA. Although, if performance of Baba Beach Villa Huahin is not as expected by SPM, SPM might not be able to pay rental fees.

However, the REIT Manager of SRIPANWA holds meeting with SPM to continuously budget for the Hotel Project management and follow up on performance. Moreover, tourism in Chaam and Huahin has been increasing every year; therefore, it is anticipated that the Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project will be able to attract more visitors in the future resulting in enough income to pay for rental fees to SRIPANWA.

**3) Risks of ability of the lessee to pay rental fees**

The main income that SRIPANWA will earn is only the rental fees paid by the lessee as per the agreement. The past performance of the lessee (SPM) show they incurred loss and negative shareholder's equity. If the lessee continue incurring losses in the future or has financial problems, it will affect the ability to pay rental fees while the lessee may also be forced to terminate the lease agreement prematurely.

However, the REIT Manager of SRIPANWA has meetings with SPM continuously to budget for the Hotel Project management and follow up on performance. Moreover, tourism in Cha-am and Huah Hin is increasing every year; therefore, it is anticipated that the Baba Beach Club Chaam - Huah Hin Hotel Project will be able to attract more visitors in the future resulting in enough income to pay for rental fees to SRIPANWA.

**4) Risks from the jointly use of facilities between the Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project and the villa and future projects.**

Since there is agreement terms to grant villa owners and guests of the Hotel Project and villa projects adjacent to the land to be purchased (which is under development), the right to access the assets to be purchased as part of its facilities and services such as swimming pools ("Amenities"), there is a risk that a nearby project may overuse the facilities affecting aesthetics and the future occupancy rate of the Hotel Project.

However, in the Asset Management Agreement of the Villa Project. The Villa Project's membership agreement grant the right to use the facilities of the Hotel Project as long as it will not cause any damage to SRIPANWA and the assets to be purchased. In addition, the nearby projects have larger facilities and services in terms of size and are separated from the Hotel Project's; therefore, there are relatively low possibilities that the nearby projects will come to use facilities and services of the hotel in away that causes the damage to the assets. Vice versa, the nearby projects agree to permit SRIPANWA or lessees to have the right to access the facilities and services in the nearby projects.

**5) Risk associated with a business license**

In operating the hotel, the Lessee must obtain a hotel business license from the Ministry of Interior and that license needs to be renewed every five years; therefore, there is risk that the license will not be renewed if the lessee could not maintain compliance with the regulations. If the lessee fails to renew the license, SRIPANWA will be adversely impacted.

However, under the Undertaking Agreement, IUD agrees to provide assistance and to facilitate SPM to get licenses related to the operation of the Additional Investment Asset No.2

### 3. Fairness of price and conditions of the transaction

#### 3.1 Reasonableness of price

The IFA has determined reasonableness of the price of the Additional Investment Assets No.2 based on information obtained from SRIPANWA, management interview, audited and reviewed financial statements by the auditor approved by the SEC and other publicly available information. The IFA's opinion is rendered under the assumption that all information obtained is correct, complete and based solely on the economic situation prevailing at the time of preparing this report. Therefore, any material change in these factors could affect the IFA's opinion provided herein.

The IFA has estimated the value of the Additional Investment Assets No. 2 by three approaches as follows:

- 1) Book Value Approach
- 2) Discounted Cash Flow Approach (Income Approach) by Independent Appraisers
- 3) Discounted Cash Flow Approach by the Independent Financial Advisor

Details of the valuation of the Additional Investment Assets No. 2 for each approach are as follows:

##### 3.1.1 Book value approach

In valuating the fair value of the Additional Investment Assets No.2 by this approach, The IFA has calculated based on the book value of the Additional Investment Assets No.2 recorded in asset summary of Baba Beach Club Chaam – Huahin Hotel Project, as of 30 September 2018 received from CIRM with the summary in the following table:

List of assets	Book Value
	As of 30 September 2018 (THB)
Land	68,333,715
Building	257,491,014
Others	34,736,822
<b>Total book value</b>	<b>360,561,551</b>

Source: CIRM

The Book Value of the Additional Investment Asset No.2 as of 30 September 2018 is **THB 360.56 million**.

### 3.1.2 Discounted Cash Flow Approach (Income Approach) by Independent Appraisers

In this valuation approach, the IFA has considered from Letter of summary of appraisal report and document of summary assumption by two independent appraisers approved by the SEC which are UK Valuation and Agency Company Limited and Nexus Property Consultants Company Limited.

Both independent appraisers use the Income Approach as an appropriate valuation approach for comparing the price of the Additional Investment Assets No.2 since the appraised assets are land with hotel buildings that can generate income, which is divided into two submethods as follows:

#### 1. Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)

Both independent appraisers estimated asset value by considering the free cash flow that Baba Beach Club Chaam – Huahin Hotel Project can generate income with the assumptions as follows:

Assumption	UK Valuation and Agency Company Limited	Nexus Property Consultants Company Limited
Projection period	5 years including cash flow after the projection period	10 years including cash flow after the projection period
Appraisal Date	28 September 218	8 October 2018
<b>Revenue</b>		
Average daily rate for 2019	THB 10,440 per night	THB 11,400 per night
Average daily rate growth	10% in Year 2 and increasing by 4% in year 3 - 6	increasing by 3% annually
Occupancy Rate	Year 1 : 65% Year 2 : 70% Year 3 - 6 : 80%	Year 1 : 65% Year 2 : 70% Year 3 : 75% Year 4 onwards : 80%
Food and Beverage Revenue	43% of room revenue	Year 1: Approximately 43% of total revenue Year 2: Approximately 44% of total revenue Year 3 onwards: about 45% of total revenue
Other revenue	30% room revenue	Approximately 2% of total revenue
<b>Expense</b>		
Room cost (variable cost)	24% of room revenue	-
Food and Beverage cost (variable cost)	33% of food and beverage revenue	31% food and beverage revenue
Other revenue cost (variable cost)	35% of other revenue	10% of other revenue
Cost of payroll and office supplies (variable cost)	24.5% of total net revenue in the first year and the following year will increase by 5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Room: 6.5% of room revenue and after that it will increase by 3% per annum</li> <li>• Food and beverage: 16% of food and beverage revenue and after that it will increase by 3% per annum and after that it will increase by 3% per annum</li> </ul>

Assumption	UK Valuation and Agency Company Limited	Nexus Property Consultants Company Limited
Other expenses	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Room: 20% of room revenue</li> <li>Rood and Beverage: 22% of food and beverage revenue</li> <li>Others: 1% of other revenue</li> </ul>
Administrative expenses: Salary and welfare	Sales & marketing: 4.5% of net income	<ul style="list-style-type: none"> <li>General administration: 3% of total revenue and after that it will increase by 3% per annum</li> <li>Marketing: 2.5% of total revenue and after that it will increase by 3% per annum</li> <li>Maintenance: 1% of total revenue and after that it will increase by 3% per annum</li> </ul>
Operating expenses	<ul style="list-style-type: none"> <li>Building repairment: 1% of net income</li> <li>Common area: 1% net income</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>General administration: 6% of total revenue</li> <li>Marketing: 5% of total revenue</li> <li>Maintenance: 4% of total revenue</li> </ul>
Fixed Cost	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insurance premium: 0.02% of new replacement value of buildings and others.</li> <li>Property tax: 0.4% of room revenue</li> <li>Reserve for replacement: 3.00% net income</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Insurance premium: THB 31,000 per year and then it will increase by 1.5%</li> <li>Property tax: 12.5% of room revenue by set room rate at THB 2,000 and the tax rate is 8%</li> <li>Reserve for replacement: 4.00% total revenue</li> <li>Cost of selling assets: 1.5%</li> </ul>
Management fee	Year 1 - 2: 3% Year 3 onwards: 3.5%	An appraiser was informed by IUD that, when SRIPANWA acquires the assets, SPM would be the main tenant and not hire the hotel chain. There will be no Management fee and Incentive fee.
Incentive fee based on Management Agreement on 22 September 2016	Incentive fee (%) Case 1: GOP/TGR < 20%: 5% Case 2: 20% <= GOP/TGR < 30% : 6% Case 3: 30% <= GOP/TGR < 40% : 7% Case 4: 40% <= GOP/TGR : 8%	
<b>Discount Rate/ Capitalization Rate</b>		
Capitalization Rate	7%	7%
Discount Rate	10%	10%

The appraised value by the both independent appraisers can be shown in the following table:

Independent Appraiser	Appraised Value (THB million)
UK Valuation and Agency Company Limited	517.04
Nexus Property Consultants Company Limited	513.00

The fair value of the Additional Investment Assets No. 2 appraised based on the operation of the assets (Asset Level) is in a range of THB 513.00 million – THB 517.04 million.

2. Valuation based on the Net cash flow that SRIPAWNA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)

Both Independent Appraisers valued the assets by considering rental fees that SRIPANWA will receive as per the lease agreement of the Additional Investment Asset No.2 between SRIPANWA and SPM. The assumptions are as follows:

Assumption	UK Valuation and Agency Company Limited	Nexus Property Consultants Company Limited
Valuation Approach	Discounted Cash Flow from revenue of SRIPANWA	
Projection period	14 years 7 months 11 days	
	20 December 2018 - 31 July 2033	
Total fixed rental fees to be received by SRIPANWA (THB million)	536.97	536.97
Total variable rental fees to be received by SRIPANWA (THB million)	19.18	13.99
Selling expenses (THB million)	-	12.08
Capitalization Rate	7.33%	7%
Discount Rate	10%	9%

The appraised value by the two independent appraisers can be shown in the following table:

Independent Appraiser	Appraised Value of the assets (THB million)
UK Valuation and Agency Company Limited	496.29
Nexus Property Consultants Company Limited	509.00

The fair value of the Additional Investment Assets No. 2 based on the rental fee received from the lease agreement (REIT Level) is in the range of THB 496.29 million – THB 509.00 million.

### 3.1.3 Discounted Cash Flow Approach by the Independent Financial Advisor

The IFA has estimated the fair value of the assets by the discounted cash flow approach, divided into two submethods as follows:

1. Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)

The IFA has estimated the free cash flow of Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project for 15 years from 2019 to 2033, based on the lease period of the Additional Investment Assets No. 2 and free cash flow after the projection period discounted by the weighted average cost of capital (“WACC”) to calculate the fair value of the Additional Investment Assets No.2 with the assumptions as follows:



## Revenue

The main revenue of the hotel consists of room revenue, food and beverage revenue and other service revenue. The assumptions are as follows:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Occupancy Rate	65%	70%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%	72%
Average Daily Rate (THB/ Night)	10,086	10,590	11,014	11,454	11,913	12,389	12,885	13,400	13,936	14,493	15,073	15,676	16,303	16,955	17,634

### 1) Room revenue

Room revenue consists of 6 rooms of Beachfront Pool Suite Ground Floor, 10 rooms of Beachfront Pool Suite and 2 rooms of Beachfront Penthouse. The IFA has estimated occupancy rate and average daily rate as follows:

- **Occupancy rate (OR):** The IFA has projected that the occupancy rate will be 65% in 2019, 70% in 2020 and will stabilize at approximately 72% from 2021 onwards based on historical occupancy rate in Chaam during 2012 – 2017 which had upward trend. (details in Appendix 1: Economic and industry overview). In addition, the hotel's management plans to attract foreign tourists, especially from Korea, United States of America, United Kingdom, Taiwan and Scandinavia to boost revenue for long stay in weekdays.
- **Average Daily Rate (ADR):** The average daily rate of Baba Beach Club Chaam – Huahin Hotel was approximately THB 8,798 in 2018 which was the first year of full operation, so the hotel management had set a discount package to attract customers. However, there is a plan to adjust room rates in 2019 and 2020 to approximately THB 10,086 and THB 10,509, respectively. From 2021 onwards, it is expected to increase ADR by 4% per year based on the average growth of tourist's spending per day in Phetchaburi and Prachuap Khiri Khan.

### 2) Food and Beverage Revenue

Food and beverage revenue includes revenue from breakfast, lunch and dinner and event. The IFA has estimated this revenue by types as follows:

- **Breakfast revenue:** estimated 18.53% of room revenue based on the average in 2018.
- **Lunch and dinner revenue:** estimated 41.74% of room revenue based on the average in 2018.

- **Event revenue:** According to the management interview, the Hotel projected to have event organization once a month with THB 500,000 each. However, event revenue will include banquet revenue at Baan Chok, which the hotel has engaged into 15-year lease agreement to accommodate a large event with maximum capacity of 300 guests. The hotel's management have forecast that the revenues from Baan chok would account for 50% of all revenue from the event.

### 3) Other revenue

Other revenue including revenue from transportation, telephone and customer activities which projected at 7.05% of room revenue based on the average in 2018.

#### Cost of sales

Estimated as percent on revenue based on the proportion of actual costs to revenue as follows:

Cost of sales	Assumption
Food and Beverage cost	31.62% of Food and Beverage revenue
Other revenue cost	5.71% of other revenue
Payroll cost	Increasing by 4% per year
Other costs of room revenue (including laundry, utilities and complementary)	22% of room revenue (The hotel will set a saving energy team from 2019 onwards resulting in a decrease in costs from 2018.)
Other costs of food and beverage revenue (including utilities of kitchen, Baan Chok's rental fee and entertainment)	22% of Food and Beverage revenue after deducted Food and Beverages revenue from Baan Chok. (The hotel will set a saving energy team from 2019 onwards resulting in a decrease in costs from 2018.)
Other costs of food and beverage revenue from Baan Chok	15% of food and beverage revenue from Baan Chok (the hotel will distribute 15% of Food and Beverage revenue to Baan Chok' s owner)

### Operating expenses

Operating expenses include employee-related expenses and related operating expenses with the following details:

Operating expense	Assumption
General administration, human resource, sales & marketing and POMEK department Payroll	Increase by 4% per year in line with the hotel management's policy.
Other expenses (including bank fees, traveling cost to Head Office, security guard, staff training and hotel promotion from offline and online channels)	16.12% of total revenue based on the average in 2018 and the cost controlling plan of the hotel's management from 2019 onwards as follows: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sales and marketing expenses are likely to decrease as a result of co-marketing with other hotels of Sri Panwa Group</li> <li>• Maintenance costs are likely to decrease because of a decrease in outsourcing</li> </ul>
Property tax	0.5% of room revenue
Insurance premium	THB 70,800 per annum
FF&E and CAPEX Reserve	5% of total revenue from 2022 onwards.

### Terminal Growth

The IFA has determined the terminal growth rate of 2.74% per annum based on an average growth of the Additional Investment Assets No.2's free cash flow for 14 years from 2020 to 2033.

### Discount Rate

The IFA uses the weighted average cost of capital (WACC) as a discount rate for the calculation of the present value of free cash flow. The calculation is based on the financial structure of SRIPANWA after investing in the Additional Investment Assets No.2 with the following details of calculation:

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

$K_e$  = Cost of equity for Trust Unitholders

$K_d$  = Cost of interest-bearing debt

T = Corporate income tax

E = Trust Unitholders' equity

D = Interest-bearing debt

Cost of equity for Trust Unitholders ( $K_e$ ) is calculated by the Capital Asset Pricing Model (CAPM), as follows:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

Where:

**Risk Free Rate (Rf)** based on 15-year government bond yield of 3.22% (data as of 19 November 2018), which is consistent with the projection period of 15 years.

**Beta ( $\beta$ )** the correlation coefficient between variation of the Stock Exchange of Thailand Index (SET Index) and unit price of SRIPANWA for 3 years is 0.404 (data from Bloomberg as of 2 November 2018).

**Market Risk (Rm)** an average rate of return on investment in the SET over the past 15 years which is consistent with the projection period of 15 years equals to 16.35%

Details of the factors and the assumptions can be summarized as follows:

Calculation Factors	Assumptions
Risk Free Rate ( $R_f$ )	3.22%
Market Return ( $R_m$ )	16.35%
Beta	0.404
Cost of equity ( $K_e$ )	8.53%
Cost of debt ( $K_d$ )	4.27%
Proportion of target equity to asset ( $W_e$ ) <sup>1</sup>	75%
Proportion of target debt to asset ( $W_d$ ) <sup>1</sup>	25%
<b>WACC</b>	<b>7.50%</b>

**Remark:** <sup>1</sup> Based on the target financial structure of SRIPANWA and include loans for the Additional Investment Assets No.2.

From the assumptions above, the **WACC is 7.50%** which is used as a discount rate for the calculation of the future free cash flow generated by Baba Beach Club Chaam - Huahin Hotel Project for 15 years and cash flow after the projection period.

From the information and assumptions above, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 appraised based on the operation of the assets (Asset Level) is THB 560.98 million.

2. Valuation based on the net free cash flow that SRIPANWA will receive from lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)

The Independent Financial Advisor has evaluated the net cash flow that SRIPANWA will be received over a period of 15 years from 2019 to 2033 as per the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 and the net cash flow after the projection period, discounted by the WACC to calculate the fair value of the Additional Investment Assets No.2 with the assumptions as follows:

**Rental Income**

SRIPANWA will enter into a lease agreement with SPM, which will allow SPM to be the main lessee for the Additional Investment Assets No.2 with the lease period of approximately 2 years and 7 months from the signing date of the contract (expected date on 20 December 2018). SRIPANWA has the option to renew the lease period for 4 times 3 years each (expected until 31 July 2033), totalling 14 years and 7 months with the details of rental payment as follows:

- Fixed rent

Year	Yearly Fixed Rental (THB)
1 (2019)	17,506,452
2 (2020)	30,000,000
3 (2021)	30,000,000
4 (2022)	30,000,000
5 (2023)	33,000,000
6 (2024)	33,000,000
7 (2025)	36,300,000
8 (2026)	36,300,000
9 (2027)	36,300,000
10 (2028)	39,930,000
11 (2029)	39,930,000
12 (2030)	39,930,000
13 (2031)	43,923,000
14 (2032)	43,923,000
15 (2033)	43,923,000

- Variable rent

From the 11th to the 15th year, SPM agrees to pay variable rent as follows:

Variable rental for each year = 30% \* (A - B - C)

Where

A = Total income generated from the operation of the Additional Investment Assets No. 2 (income from rental fee of villa and rooms, service fees, and income from other services without interest revenue), and the amount of compensation received from the insurance company in case of business interruption, calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent until the end of the annual lease term according to SPM's financial statement.

B = Expenses (excluding fixed rent which must be paid to SRIPANWA as stated in the agreement incurred in the operation of the Additional Investment Assets No. 2 which calculated from the date on which the SPM is liable to pay the variable rent until the end of the annual lease term, which will not include interest expense as appeared in SPM's financial statement

C = Fixed rent as specified in the asset lease agreement

**Additional expenses for SRIPANWA after the investment in the Additional Investment Assets No.2**

Expense	Assumption
Trustee fee	0.25% per annum of the Additional Investment Assets No.2 value
REIT Management fee	0.25% per annum of the Additional Investment Assets No.2 value
Professional fee	Including THB 400,000 of auditor fee, THB 300,000 of appraisal fee and THB 300,000 of other expense.
EGM venue fee	THB 413,150

**Terminal Growth**

The IFA has determined the terminal growth rate of 3.06% per annum based on an average growth of net cash flow earned that SRIPANWA will generate from the Additional Investment Assets No.2 for 14 years from 2020 to 2033.

**Discount Rate**

This is based on the discount rate described in the WACC of Asset Level above which is 7.50%.

From the information and the assumptions above, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 based on the Net free cash flow SRIPAWNA will receive from the lease agreement ( REIT Level) is THB 572.75 million.

#### Valuation Summary of the Fair Value of the Additional Investment Assets No.2

Valuation approach	Valuation level (submethods)	Fair Value (THB million)
Book Value Approach		360.56
Discounted Cash Flow by independent appraiser	Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)	513.00 – 517.04
	Valuation based on the Net cash flow that SRIPAWNA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)	496.29 – 509.00
Discounted Cash Flow by independent financial advisor	Valuation based on the operation of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level)	560.98
	Valuation based on the Net cash flow that SRIPANWA will receive from the lease agreement of the Additional Investment Assets No.2 (REIT Level)	572.75

The IFA is of the opinion that the book value approach is not appropriate because it reflects the assets' value at a certain point in time, but takes no account of the future cash flow generating ability of those assets. The DCF approach by the independent appraisers and the DCF approach by the IFA are appropriate based on the following reasons:

The DCF (Income Approach) by the independent appraisers: The two independent appraisers consider the cash flow generating ability of the assets by determine the assumptions based on appropriate source of information such as the same type of assets nearby, historical business performance of the Hotel Project and financial information obtained from the REIT Manager of SRIPANWA.

The DCF approach by the IFA: The IFA considers the assets's ability to generate cash flow in the future by analyzing historical operating performance, industry information and information obtained from the REIT Manager of SRIPANWA as well as management interview of the Hotel Project manager and SRIPANWA to understand the operational plan of the Hotel Project and SRIPANWA in the future.

From the above analysis, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 is in the range of THB 513.00 – 560.98 million (Asset Level) and THB 496.29 million – 572.75 million (REIT Level), which the transaction price of not exceeding THB 550 million falls within the said range. **Therefore, the IFA is of the opinion that the transaction price for the transaction is reasonable.**

### Sensitivity Analysis

The IFA has conducted a sensitivity analysis in order to reflect the potential impact on the fair value of the Additional Investment Assets No.2 by changing in assumptions of occupancy rate and the average daily rate from the base case scenario.

The result of the sensitivity analysis is shown below:

- **Change in the occupancy rate**

Change in Occupancy rate	Fair value at Asset Level (THB million)	Fair value at REIT Level (THB million)
5%	672.16	578.00
0%	560.98	572.75
-5%	467.06	572.75

From the above sensitivity analysis, If the occupancy rate changes from the range of -5% to 5% from the base case, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 will be in the range of THB 467.06 – 672.16 million (Asset Level) and THB 572.75 – 578.00 million (REIT Level).

- **Change in the average daily rate**

Change in Occupancy rate	Fair value at Asset Level (THB million)	Fair value at REIT Level (THB million)
5%	607.33	572.75
0%	560.98	572.75
-5%	514.66	572.75

From the above sensitivity analysis, If the average daily rate changes from the range of -5% to 5% from the base case, the fair value of the Additional Investment Assets No.2 (Asset Level) will be in the range of THB 514.66 – 607.33 (Asset Level) and THB 572.75 million (REIT Level).

### 3.2 Appropriateness of conditions for the transaction

The transaction between SRIPANWA and connected persons of the REIT manager shall be obtain approval from the Extraordinary General Meeting of Unitholders of SRIPANWA with affirmative votes of not less than three-fourths of the total votes of the unitholders who attend the meeting and have the right to vote, whereby the unitholders who have special interest in the transaction shall not be entitled to cast vote thereon. The details of the trust unitholders who has a special interest in the subject matter of the request are as stated in the invitation letter to the trust unitholders. The above condition is in line with the relevant rules and regulations of the SEC and aims at protecting interest of the existing unitholders of SRIPANWA.



4. Summary of the Independent Financial Advisor's opinion on the acquisition of assets and transaction between SRIPANWA and connected persons of the REIT Manager

The IFA is of the opinion that the Acquisition of the Additional Investment Assets No.2 is reasonable in which SRIPANWA will have the following benefits:

- SRIPANWA has the right to make full use of the Additional Investment Assets No.2
- The Additional Investment Assets No.2 has a potential to grow.
- The Additional Investment Assets No.2 is in good condition.
- The Additional Investment Assets No.2 is located in a golden location.
- Investment in the Additional Assets No.2 has no effect on existing unitholders and the unit price.
- The lessee (SPM) of the Additional Investment Assets No.2 has experience in hotel management.
- The seller (IUD) of The Additional Investment Assets No.2 is responsible for acquisition costs of the assets
- The transaction with connected persons enable the negotiation to proceed smoothly.

For a reasonableness of price, the fair value of the Additional Investment No.2 is between THB 513.00 – 560.98 million (Asset Level) and THB 496.29 – 572.75 million (REIT Level), in which the transaction price of not exceeding THB 550 million is in the said ranges. Therefore, **the IFA is of the opinion that the transaction price is reasonable.**

Based on the information above, the IFA is of the opinion that the unitholders of SRIPANWA should approve the investment in the Additional Investment Assets No.2.

However, the decision as to vote in favor of the said transactions depends principally on the trust unitholders' individual judgement. The trust unitholders are recommended to additionally study the information in all documents enclosed with the notice of the trust unitholders' meeting so as to use judgement and discretion in order to make an informed decision.

## B. Opinion Of the Independent Financial Advisor on the Connected Transaction between SRIPANWA and Connected Persons of the Trustee

Source of funds used for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 will be from the long-term and/or short-term loan of SRIPANWA in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses from one or several commercial banks in Thailand, including other financial institutions or other institutions which the lender might be the connected persons of the Trustee of SRIPANWA. If the REIT Manager agrees to borrow from the connected persons of the Trustee, the transaction is deemed as the connected transaction between SRIPANWA and the connected persons of the Trustee and requires to obtain not less than the majority vote of the trust unitholders attending the meeting and having the right to vote.

In addition, the transaction may be in conflict with the interests of the SRIPANWA. Therefore, there must not be dissenting votes against the resolution of the unitholders' meeting in an amount exceeding one-fourth of the total number of trusts sold under the Notification. The vote count of all eligible unitholders will not include the vote of the unitholders or investors who have a special interest in the resolution. Details of unitholders who have a special interest in the subject matter of the resolution will be as specified in the invitation letter to the unitholders for consideration.

### 1. Nature of the transaction

#### 1.1 Transaction date

After obtaining the approval from the Trust Unitholders' Meeting of SRIPANWA for the related matters with the dissenting votes of the trust unitholders of less than one-fourth of all trust units sold and the parties have already satisfied all of the conditions precedent specified in the loan agreement of SRIPANWA.

#### 1.2 General characteristics of the transaction

Source of funds used for the investment in the Additional Investment Assets No. 2 will be from the long-term and/or short-term loan of SRIPANWA in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses from one or several commercial banks in Thailand, including other financial institutions or other institutions which the lender might be the connected persons of the Trustee of SRIPANWA. If the REIT Manager agrees to borrow from the connected persons of the Trustee, the transaction is deemed as the connected transaction between SRIPANWA and the connected persons of the Trustee.

### 1.3 Relevant parties and relationship

#### The case of connected transaction between SRIPANWA and the connected persons of the Trustee

**Lender** : Connected persons of the Trustee, which may be a securities company, commercial bank, financial institution and/ or insurance company who are connected persons of the Trustee in accordance with relevant laws and regulations. This may include The Siam Commercial bank Public Company Limited ("SCB").

**Borrower** : SCB Asset Management Company Limited ("SCBAM") as the Trustee of SRIPANWA

### 1.4 Size of the transaction

The borrowing of not exceeding THB 550 million equals to 16.48% of the NTA of SRIPANWA according to the reviewed financial statements as at 30 September 2018. Details of the transaction size calculation are as follows:

$$\text{Transaction size} = \frac{\text{Transaction value} \times 100}{\text{NAV of SRIPANWA}} = \frac{550,000,000 \times 100}{3,336,854,166} = 16.48\%$$

The transaction is a transaction between SRIPANWA and connected persons of the REIT Manager and the Trustee with the transaction size from THB 20 million or exceeding 3% of the NTA of SRIPANWA.

Therefore, SRIPANWA is required to disclose information on such transaction to the SET and obtain approval from its unitholders' meeting with a majority vote of the unitholders who attend the meeting and have the right to votes.

In addition, the transaction may be in conflict with the interests of the SRIPANWA. Therefore, there must not be dissenting votes against the resolution of the unitholders' meeting in an amount exceeding one-fourth of the total number of trusts sold under the Notification. The vote count of all eligible unitholders will not include the vote of the unitholders. Investors who have a special interest in the resolution. Details of unitholders who have a special interest in the subject matter of the resolution will be as specified in the invitation letter to the unitholders for consideration.

### 1.5 Summary of related contracts of the transaction

The REIT Manager is considering the initial loan terms from a commercial bank which is not the connected persons of the Trustee. Details of the initial loan terms are as per Section A. Opinion of the Independent Financial Advisor on the Acquisition of Assets of SRIPANWA and Transaction between SRIPANWA

and Connected Persons of the REIT Manager, Clause 1.8 Source of fund for the Transaction. In this regard, the REIT Manager has not yet received the initial loan terms from any connected persons of the Trustee.

## **2. Reasonableness of the connected transaction**

### **2.1 Objective and necessity of the transaction**

SRIPANWA will make loans for the investment in and seek benefits from such properties in the form of granting of leases of the Additional Investment Assets No.2 to generate income and returns for SRIPANWA and its unitholders. In this regard, SRIPANWA may borrow from connected persons of the Trustee; however, the REIT Manager of SRIPANWA has not yet received the initial loan terms from any connected persons of the Trustee.

### **2.2 Advantage and disadvantage of entering into the transaction with connected Persons of the Trustee**

#### **Advantage of entering into the transaction with connected persons of the Trustee**

##### **1) Smooth negotiation regarding the transaction**

If SRIPANWA borrow from connected persons of the Trustee as the Trustee will act on behalf of SRIPANWA, the negotiation regarding the entry into the transaction with connected persons of the Trustee will be conducted smoothly and will be in favor of both parties.

#### **Disvantage of entering into the transaction with connected persons of the Trustee**

##### **1) Doubt raised from entry into the transaction with connected persons of the Trustee**

Entry into the transaction with the Trustee's connected persons may raise doubt that the REIT Manager might not have full negotiating power on interest rates and terms and conditions of loans compared to loans from third party. However, the REIT Manager receives the initial loan terms from a commercial bank that is not a connect person of the Trustee for comparison. If SRIPANWA enters into such transaction, the terms and conditions of loan from a connect person of the Trustee must not be less preferable than those from the third party.

Moreover, the entry into this transaction will be thoroughly screened and reviewed by the REIT Manager of SRIPANWA and the Committee of the REIT Manager before the approval thereof is given.

## 2.3 Risk of entering into the transaction with connected persons of the Trustee

### 1) Risk incidental to a conflict of interest

The Trustee has duty to supervise the management, loans, any obligations upon properties of SRIPANWA and all operations of SRIPANWA to be complied with the SRIPANWA's Trust Deed and the applicable laws. If the REIT Manager agrees to borrow from the connected persons of the Trustee of SRIPANWA and there is future conflict between SRIPANWA and creditor, the Trustee might be bias in the negotiation between SRIPANWA and the creditor.

Nonetheless, the Trustee must perform its duty with integrity and due care under good professional practices for the utmost benefit of the unitholders as a whole in order to conform to the SRIPANWA's Establishment Agreement and the applicable laws. Therefore, there is a low risk involved with a conflict of interest.

## 3. Appropriateness of conditions for the transaction

The transaction with connected persons of the Trustee requires to obtain approval from the Trust Unitholder's Meeting with a majority vote which is exceeding the half of all trust units of the trust unitholders who attend the meeting and have the right to vote. However, if SRIPANWA make loans from connected persons of the Trustee and may be deemed as an act of a conflict of interest with SRIPANWA; therefore, the resolution of the unitholders' meeting must not be passed with dissenting votes of more than one-fourth of the total investment units sold. Moreover, the votes of the unitholders who have a special interest in the transaction proposed for voting shall not be incorporated into the total votes of the unitholders who have the right to vote.

The above condition is in line with the SRIPANWA's Establishment Agreement, pursuant to the SEC Notification No. SorRor. 27/2557 Re: Regulations relating to Conflict of Interest with Real Estate Investment Trust, and the rules and regulations for good corporate governance and aims at protecting interest of the existing unitholders of SRIPANWA.

## 4. Summary of the opinions of the Independent Financial Advisor

The IFA has determined appropriateness of the borrowing with security for the investment in the Additional Asset No. 2 that might be a transaction with connected persons of the Trustee and is of the opinion that such transaction is reasonable if the terms and conditions on loans, interest rate, terms of principal and interest payment, and loan security are concluded on an arm's-length basis and will not cause SRIPANWA to lose any benefit and not less preferable than terms and conditions offered by other commercial banks. (As per the details Clause 1.5 Summary of related contracts for the Transaction)

Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Ltd., as the IFA, hereby certifies that we have considered and analyzed all information and rendered opinion fairly and thoroughly under professional standards by paying attention primarily to the interest of the unitholders.

In providing the above opinion, the IFA has taken into account the information and documents available publicly, the information from industry analyses and forecasts, the information and documents supplied by the REIT Manager, including interviews with the management of the REIT Manager. The IFA may not certify the accuracy or completeness of the information. Moreover, the opinion is based on the economic environment and the information prevailing at the time of preparing this report. Therefore, any significant change in these factors could have an impact on the IFA's opinion.

Yours sincerely,

(Mr. Yundyong Tantiviramanon)

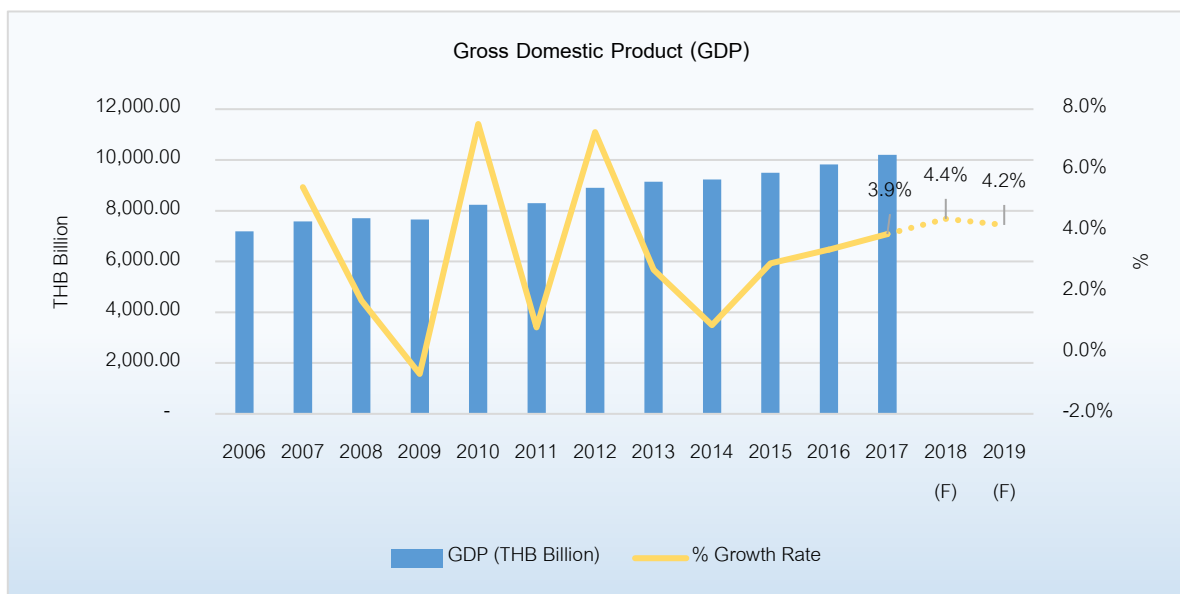
Senior Partner

Compliance Supervisor

Baker Tilly Corporate Advisory Services (Thailand) Limited

## Appendix 1: Economic and Industry Overview

### 1. Gross Domestic Product



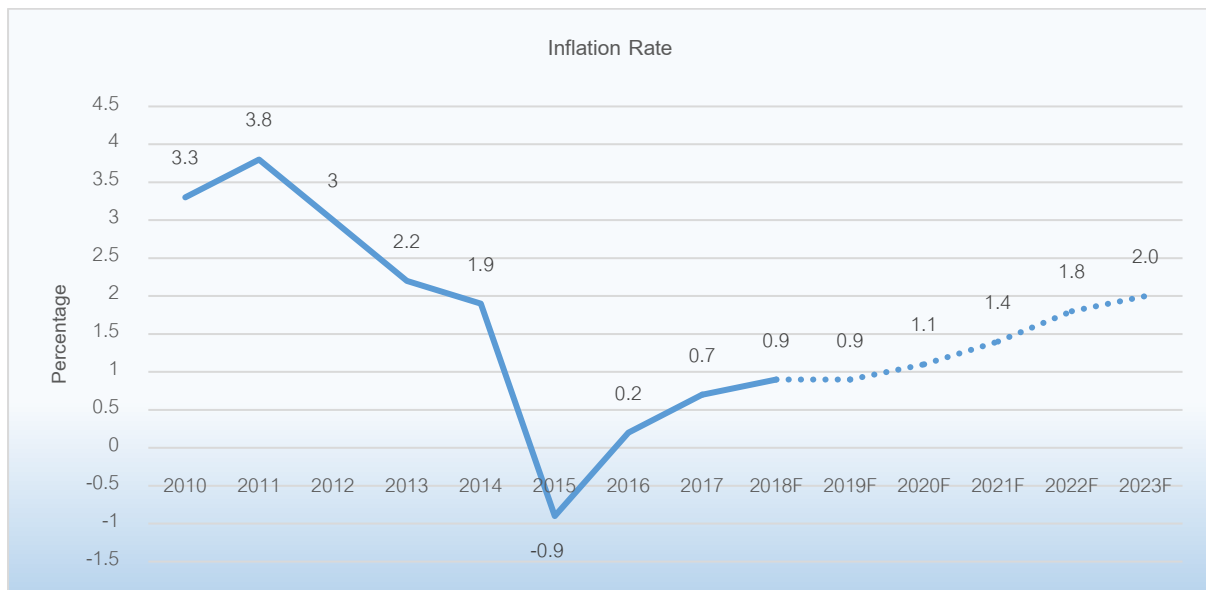
Source: Bank of Thailand as of 30 October 2018

The Thai economy in the second quarter of 2018 expanded by 4.6%, compared to 4.9% in the previous quarter. After seasonal adjustment, the economy in the second quarter grew by 1.0% from the first quarter of 2018. There were many sectors of economy that expanded in the second quarter of 2018: Export value grew by 12.3%; private consumption expenditure and total investment grew by 4.5% and 3.6%, respectively, and the agriculture sector expanded by 10.4%. Average headline inflation was 1.3%, increasing from 0.6% in the first quarter of 2018, and the current account surplus of 5.2% of GDP decreasing from 11.6% of GDP in the first quarter of 2018. The Office of the National Economic and Social Development Board (“NESDB”) expects the Thai economy to grow in the range of 4.2% to 4.7% in 2018, with the following key supporting factors:

- 1) The improvement of the global economy which will further enhance the growth of export and key production sectors;
- 2) The favorable expansion of government consumption and public investment;
- 3) The more noticeable recovery of private investment; and
- 4) The improvement of household income conditions

NESDB expected that the export value will increase by 10.0%, private consumption and total investment will grow by 4.1% and 4.4%, respectively. The headline inflation is forecasted to be in the range of 0.9% - 1.4% and the current account will record a surplus of 8.4% of GDP. (Source: The Office of the National Economic and Social Development Board as of 20 August 2018)

## 2. Inflation Rate



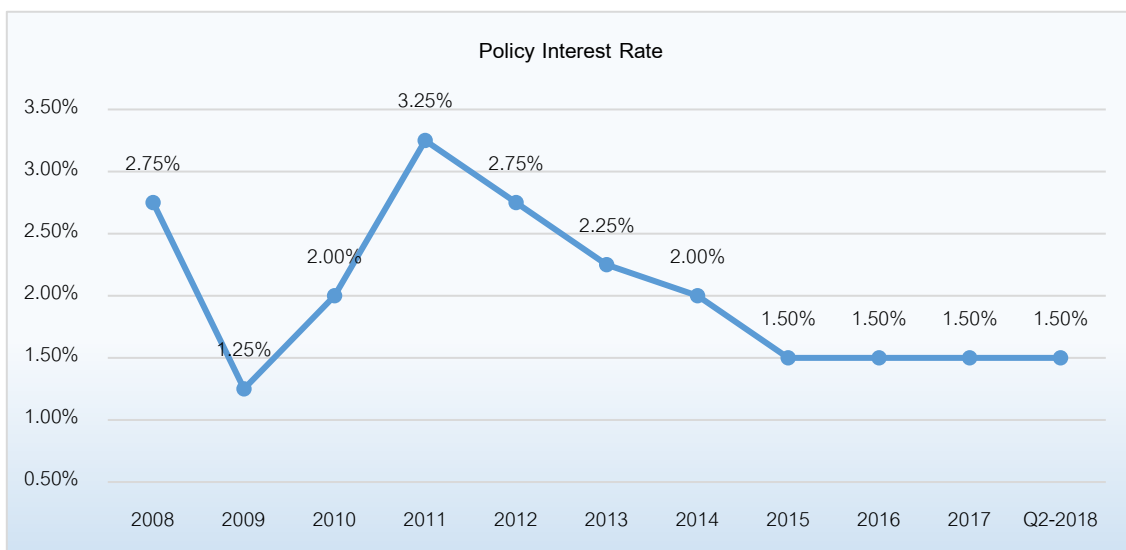
Source: International Monetary Fund (IMF) as of 30 October 2018

Headline inflation in the second quarter of 2018 was at average of 1.3%, accelerating from 0.6% in the first quarter of 2018 following the expansion of both food and non-alcoholic beverages and non-food and beverage categories. Core inflation was at an average of 0.8%, compared to 0.6% in the first quarter of 2018. In 2018, it is expected that the Headline inflation will be in the range of 0.7% - 1.7%, rising from 0.7% in 2017 following the recovery of domestic demand and the increasing trend of crude oil cost in the world market.

International Monetary Fund (“IMF”) forecasts that Headline inflation will be in a range of 0.9% - 2.0% from 2019 – 2023.



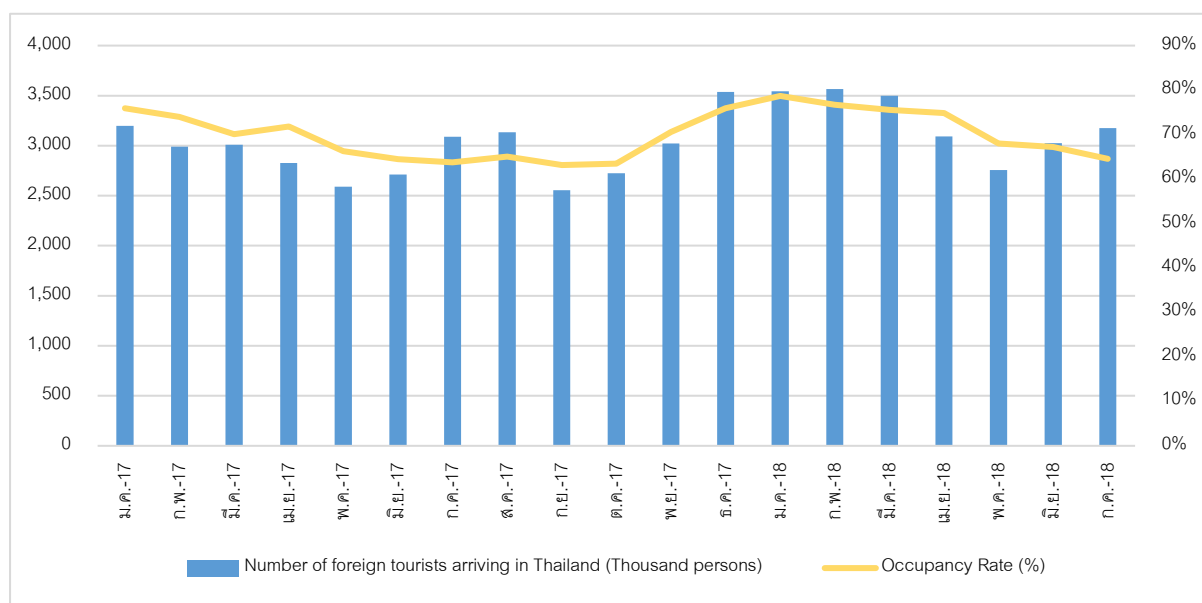
3. Policy Interest Rate



Source: Bank of Thailand

In the second quarter of 2018, the policy rate remained at 1.5% per annum. after being decreased since 2011 because the ease of the current monetary easing policy which has helped support the economic growth and brought back the headline inflation to the target level. According to the resolution of the Monetary Policy Committee meeting ("The Board") on 19th September 2018, the Board decided to maintain the policy interest rate at 1.5% per annum with an estimation that the Thai economy is expected to continue expanding as a result of the gradual increase of foreign trade and domestic demand. (Source: Bank of Thailand as of 19 September 2018)

#### 4. Tourism Industry

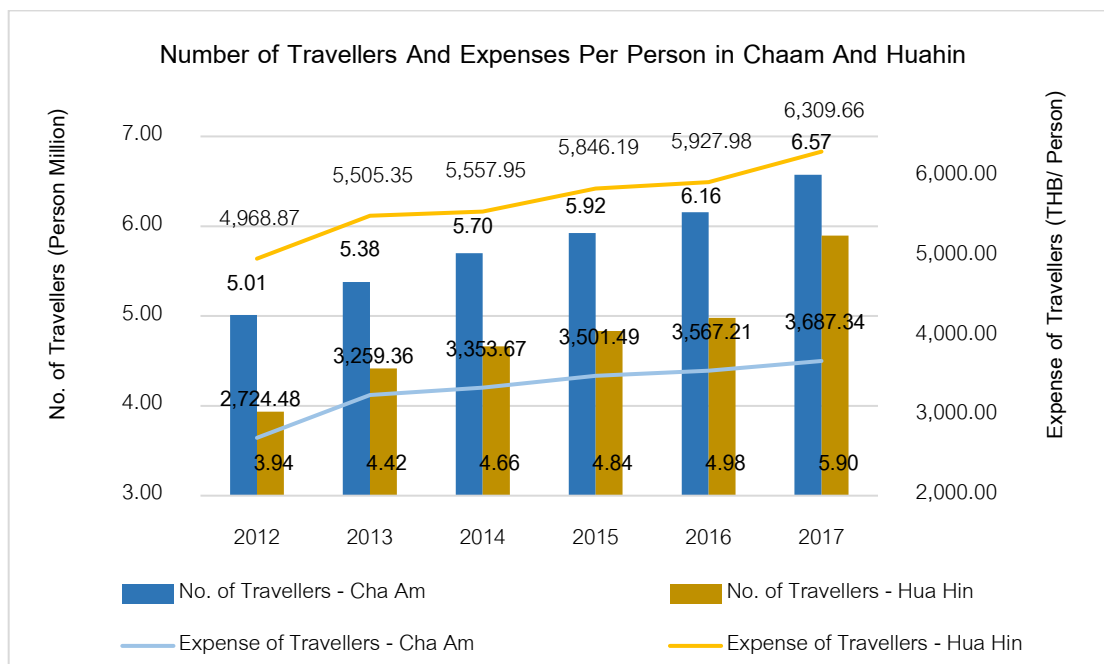


Source: Bank of Thailand

In the second quarter of 2018, tourism expanded well in almost all regions, reflected from an increasing number of foreign and local tourists in light of to the government policy to promote tourism in secondary provinces. Foreign tourists continued to grow, especially Chinese tourists which was reflected in an advance bookings of accommodations and buses from Chinese tour companies. Moreover, tourists from other countries such as Russia and India also continued to grow due to an increase in direct flights from many countries to Thailand. (Source: Bank of Thailand)

The Tourism Authority of Thailand (TAT) is expected to experience further growth in 2019, with a 10% increase in tourism revenue, reaching THB 3.41 trillion, which are THB 2.29 trillion for an international market and THB 1.12 trillion for a domestic market. TAT forecasts that international arrivals will reach 40.9 million in 2019, higher than the expected number of 37 million people, and domestic tourists of 169 million grew from base of 2018 that predicted to be approximately 160 million. (Source: The Tourism Authority of Thailand and [www.prachachat.net/tourism/news-185736](http://www.prachachat.net/tourism/news-185736), data as of 5 July 2018)

5. Tourism Industry in Chaam and Huahin

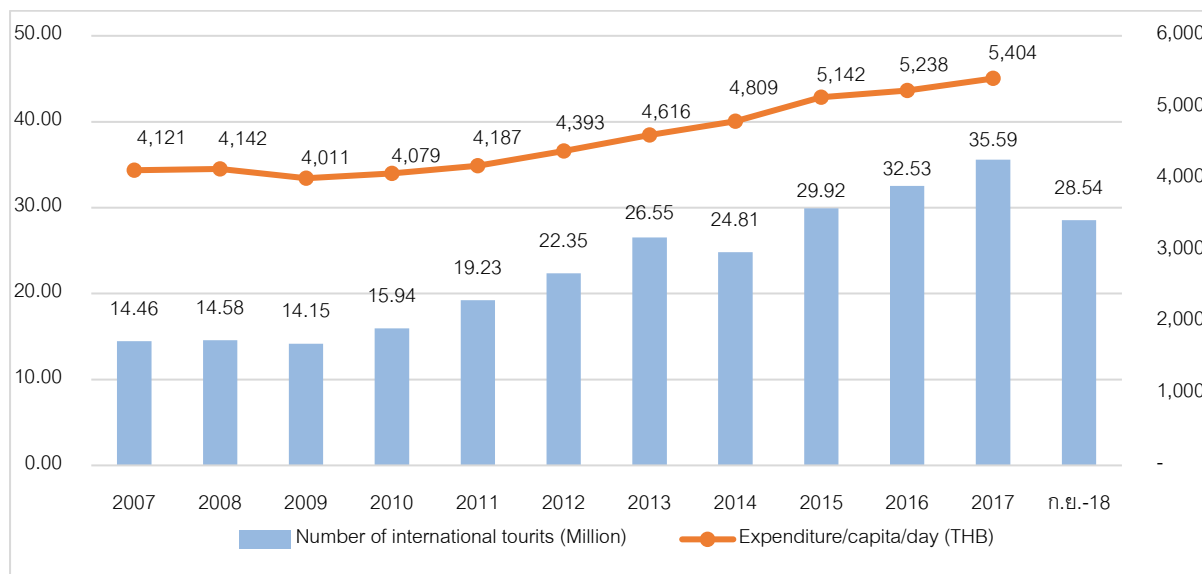


Source: Ministry of Tourism and sports

The number of tourists visiting Chaam in 2017 was 6.57 million people, an increase of 0.41 million people or 6.75% from 2016. The compound annual growth rate (“CAGR”) of tourists in Chaam from 2012 to 2017 was 5.58%. Tourist spending per person in 2017 was THB 3,687.34 per person, an increase of THB 120.13 or 3.37% from 2016. The CAGR of spending per person from 2015 to 2017 was 6.24%.

The number of tourists visiting Huahin in 2017 was 5.90 million people, an increase of 0.92 million people or 18.38% from 2016. The CAGR of tourists in Huahin from 2012 to 2017 was 8.41%. Tourist spending per person in 2017 was THB 6,309.66 per person, an increase of THB 381.68 or 6.44% from 2016. The CAGR of spending per person from 2012 to 2017 was 4.89%.

### 6. Hotel Business

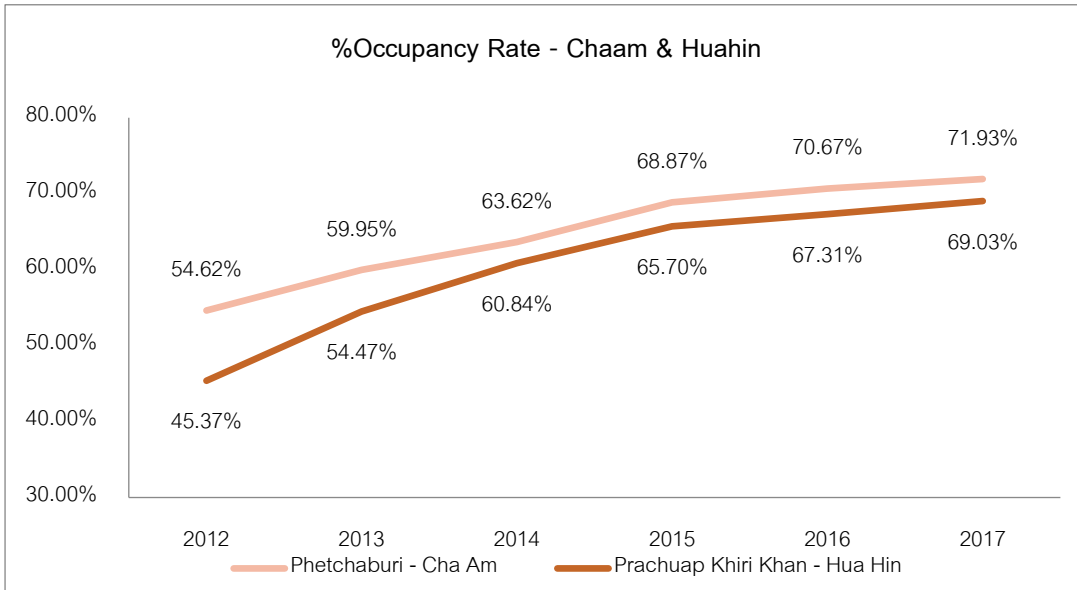


Source: Department of Tourism, Ministry of Tourism and Sports, as of 30 October 2018

Hotel business has high growth in line with the number and incomes from foreign tourists, which was supported by the recovery of the economic conditions in foreign countries and the expansion of domestic tourism. From the graph above, it can be seen that the number of foreign tourists visiting Thailand has increased continuously from 2009 to 2559, except year 2014 because of the political unrest in line with the average cost per person per day that increase in the same pattern. However, the hotel business operators viewed that despite a continuous growth of tourism, competition in the hospitality industry has intensified in every region. As a result, price competition has reduced revenue and profitability while customers had a number of service alternatives. This will shorten advance reservation period to less than a month, which affects the hotel management. Therefore, many hotel operators have adjusted MICE strategies to be more focused on their business because they can earn more and are easier to manage. (Source: Bank of Thailand)

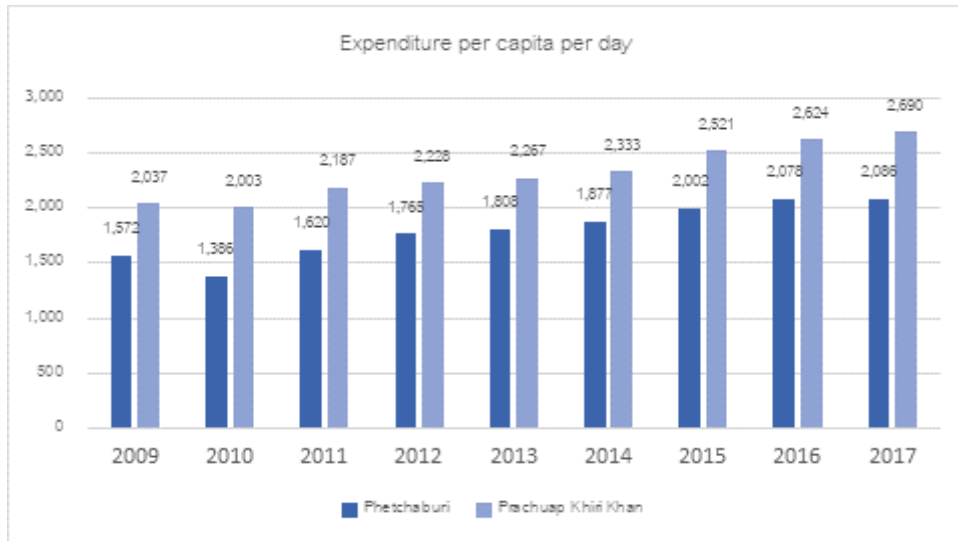
In 2018, Kasikorn Research Center forecasts that market value of hotel business will be THB 600,000 – 615,000 million, increase 4.5% - 7.1% from 2017 which was THB 574,000 million

7. Hotel industry in Chaam and Huahin



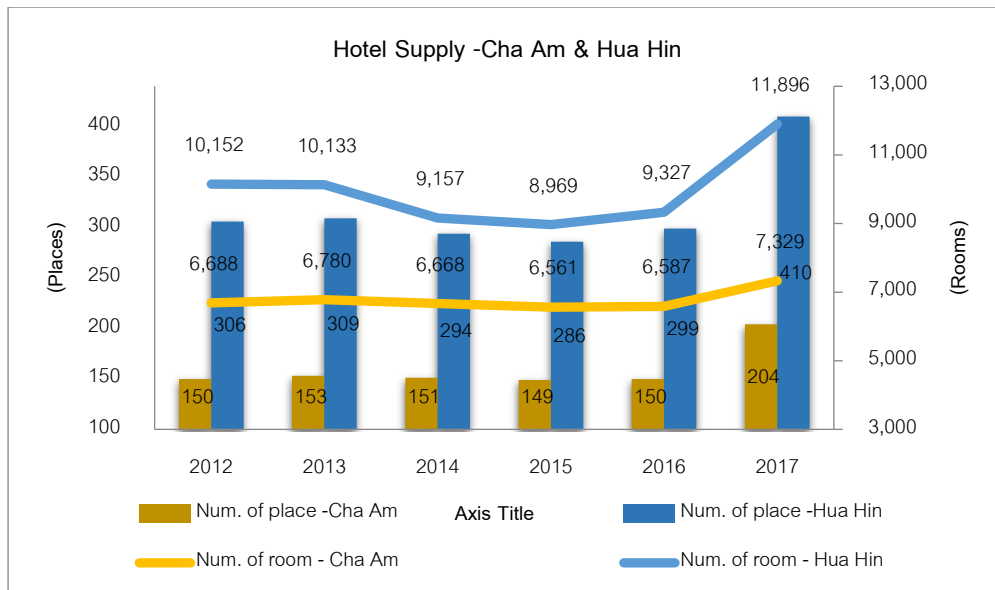
Source: Ministry of Tourism and Sports

Average Occupancy Rates for hotels in Chaam and Huahin have grown steadily in the same direction. From 2012 to 2017, the average growth rate was 5.66% and 8.76%, respectively. In 2017, the average occupancy rate in Chaam was 71.93%, increased by 1.26% from 2016 and in Huahin was 69.03%, an increase of 1.72% from the previous year.



Source: Ministry of Tourism and Sports

In 2017 tourist's expenditure per capita per day in Phetchaburi and Prachuap Khiri Khan were THB 2,086 and THB 2,690 respectively which increase by 4% per annum since 2009 – 2017



In 2017, the number of hotels in Chaam and Huahin was 204 and 410, respectively. Hotels in both areas have increased significantly over the past five years: 54 hotels for Chaam or 36.00% and 111 hotels for Hua Hin or 37.12% of the total number of rooms. In 2017, room numbers in Chaam are 7,329 rooms, an increase of 742 rooms or 11.26% from 2016 and 11,896 rooms in the Huahin, an increase of 2,569 rooms or 27.54% from 2016.

## Appendix 2: Summary of Sri Panwa Hospitality Real Estate Investment Trust

### 1. History and general information

SRIPANWA is a trust established by trust act to convert the property fund into a trust for a purpose of the transaction in the capital market as prescribed by the SEC. The purpose is to issue a unit trust of real estate investment trust (REIT) for sale to the public and the trust unit will be listed on the Stock Exchange of Thailand. The Trust raised money from the sale of the trust to invest in the Trust's core assets. Trust by REIT Manager will bring the main asset to benefit such as lease, sub lease, use of area where the compensation is paid and services related to the lease or use of area.

In this regard, SRIPANWA will receive all assets from SPWPF for operating which include the initial investment assets as Hotel Project Phase 1 with totaling 45 units that were transferred to ownership and/ or right of ownership to land, immovable properties and movable properties used in the operation under 16 exploitation deeds (Nor Sor 3 Kor), with a total area of approximately 21 rai 2 ngan 55 square wah, and in the additional investment assets No. 1, consisting of Hotel Project Phase 2 of 30 units and Villa X29 with 1 unit were transferred to ownership and/ or right of ownership to land of the additional investment assets No. 1 from CIR which is ownership and/ or right of ownership to land under two exploitation deeds (Nor Sor 3 Kor), with a total area of approximately 6 rai 50.6 square wah.

## 2. Major unitholders as at 25 May 2018

No.	Unitholders	Units	% of units
1	Social Security Office	69,814,415	25.02
2	Charn Issara Residence Company Limited	56,895,457	20.39
3	Charn Issara Development Public Company Limited	27,906,352	10.00
4	Dhipaya Insurance Public Company Limited	9,086,300	3.26
5	Thaisri Insurance Public Company Limited	2,809,269	1.01
6	Ms. Jaydee Cholsaranon	2,000,000	0.72
7	Muang Thai Insurane Public Company Limited	1,858,400	0.67
8	Ms. Sakow Ruamsuk	1,541,300	0.55
9	Ms. Nuanchan Teerasongkran	1,500,000	0.54
10	Mr. Suthichai Sindhavanuchit	1,450,640	0.52
11	Ms. Surang Suttjitranon	1,400,000	0.50
12	Mr. Noppadol Tansalarak	1,400,000	0.50
13	Minor unitholders	101,401,867	36.34
<b>Total</b>		<b>279,064,000</b>	<b>100</b>

Source: www.settrade.com

## 3. REIT Manager

### 3.1 General Information

Name	Charn Issara REIT Management Company Limited
Address	2922/196, 10th floor, Charn Issara Tower 2, New Petchburi Road, Bangkok, Huay Kwang, Bangkok, 10310
Company registration number	0105559070318
Telephone no.	02-308-2022
Fax no.	02-308-2033
Website	www.cireit.com

Source: CIRM

### 3.2 Board of Directors

No.	Name	Position
1	Mr. Vorasit Issara	Chairman
2	Mr. Simon Landy	Independent Director
3	Ms. Wilai Intagool	Director

Source: Annual Report of SRIPANWA for 2017



### 3.3 Executives

No.	Name	Position
1	Ms. Chanpen Sirithavornwong	Asset Management Manager
2	Ms. Sumana Vorachun	Business Development and Investment Relations Manager
3	Ms. Wanpen Sarathongchan	Finance and Administration Manager
4	Mr. Narakorn Boonbumroong	Compliance Manager

Source: CIRM

## 4. Historical Performance of SRIPANWA

### 4.1 Sri panwa Hotel Project Phase 1

Item	2016	2017	September 2018
<b>Pool Villa</b>			
Number of rooms (Units)	38	38	38
Occupancy Rate (%)	52%	63%	65%
Average Daily Rate (THB/ Night)	23,965	21,665	22,137
<b>Pool Suites</b>			
Number of rooms (Units)	7	7	7
Occupancy Rate (%)	66%	79%	74%
Average Daily Rate (THB/ Night)	13,685	12,229	12,495

Source: CIRM

### 4.2 Sri panwa Hotel Project Phase 2 and Villa X29

Item	2016	2017	September 2018
<b>Penthouse</b>			
Number of rooms (Units)	10	10	10
Occupancy Rate (%)	32%	56%	62%
Average Daily Rate (THB/ Night)	16,600	16,212	15,619
<b>Pool Suites</b>			
Number of rooms (Units)	20	20	20
Occupancy Rate (%)	47%	70%	77%
Average Daily Rate (THB/ Night)	10,604	10,212	10,137
<b>Villa X29</b>			
Number of rooms (Units)		1	1
Occupancy Rate (%)		15%	40%
Average Daily Rate (THB/ Night)		71,605	81,104

Source: CIRM

## 5. Financial statement of SRIPANWA

The financial statement consists of the statement of financial position, the statement of comprehensive income as of 31 December 2016, 31 December 2017 and 30 September 2018 which has been audited by a certified public accountant.

### Financial Position

(Unit : THB Million)	31-Dec-16	% on Total Asset	31-Dec-17	% on Total Asset	Change		30-Sep-18	% on Total Asset
					Amount	%		
<b>Asset</b>								
Investment in properties at fair value	3,445.04	95.64%	3,482.00	94.85%	36.96	1.07%	3,571.74	94.30%
Cash at banks	33.56	0.93%	30.40	0.83%	(3.16)	(9.41%)	42.98	1.13%
Account receivables - Rental	107.99	3.00%	144.37	3.93%	36.38	33.69%	159.22	4.20%
Deferred registration fee for rental	14.86	0.41%	13.58	0.37%	(1.28)	(8.63%)	12.62	0.33%
Deferred other expenses	0.46	0.01%	0.76	0.02%	0.31	67.25%	1.25	0.03%
Other assets	-	0.00%	0.00	0.00%	0.00	N/A	0.02	0.00%
<b>Total assets</b>	<b>3,601.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,671.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>69.21</b>	<b>1.92%</b>	<b>3,787.82</b>	<b>100.00%</b>
<b>Liabilities</b>								
Accrued expenses	1.84	0.05%	8.34	0.23%	6.50	354.20%	3.37	0.09%
Long-term loan	446.42	12.39%	447.08	12.18%	0.66	0.15%	447.59	11.82%
<b>Total liabilities</b>	<b>448.26</b>	<b>12.44%</b>	<b>455.41</b>	<b>12.41%</b>	<b>7.16</b>	<b>1.60%</b>	<b>450.96</b>	<b>11.91%</b>
<b>Net assets</b>								
Trust registered	3,156.80	85.99%	3,097.72	84.38%	(59.08)	(1.87%)	3,097.72	81.78%
Capital received from the unitholders	3,156.80	87.64%	3,097.72	84.38%	(59.08)	(1.87%)	3,097.72	81.78%
Retained earnings	6.91	0.19%	128.04	3.49%	121.13	1753.29%	249.19	6.58%
Trust unit discount	(10.05)	(0.28%)	(10.05)	(0.27%)	-	-	(10.05)	(0.27%)
<b>Net assets</b>	<b>3,153.66</b>	<b>87.56%</b>	<b>3,215.71</b>	<b>87.59%</b>	<b>62.05</b>	<b>1.97%</b>	<b>3,336.85</b>	<b>88.09%</b>
<b>Total liabilities and unitholders' equity</b>	<b>3,601.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,671.12</b>	<b>100.00%</b>	<b>69.21</b>	<b>1.92%</b>	<b>3,787.82</b>	<b>100.00%</b>

Remark: During the first quarter of year 2017, SRIPANWA decreased the capital from the Trust's unitholders from THB 3,156.8 million (279,064,000 units of THB 11.3121 per unit) to THB 3,097.7 million (279,064,000 units of THB 11.1004 per unit)

## Income Statements

(Unit : THB Million)	2016	% of Total revenues	2017	% of Total revenues	30-Sep-18	% of Total revenues
<b>Investment income</b>						
Rental income	8.52	97.79%	277.99	99.94%	207.68	99.92%
Interest income	0.19	2.21%	0.16	0.06%	0.17	0.08%
<b>Total Income</b>	<b>8.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>278.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>207.85</b>	<b>100.00%</b>
<b>Expenses</b>						
Trust management fee	0.32	3.64%	8.74	3.14%	6.60	3.17%
Trustee and custodian fee	0.34	3.90%	8.74	3.14%	6.60	3.17%
Registrar fee	0.10	1.10%	1.27	0.46%	0.94	0.45%
Professional fee	0.40	4.59%	0.61	0.22%	0.66	0.32%
Interest expenses	0.61	6.96%	19.99	7.19%	14.90	7.17%
Other expenses	0.04	0.49%	3.06	1.10%	2.33	1.12%
<b>Total expenses</b>	<b>1.80</b>	<b>20.68%</b>	<b>42.39</b>	<b>15.24%</b>	<b>32.03</b>	<b>15.41%</b>
<b>Net investment income</b>	<b>6.91</b>	<b>79.32%</b>	<b>235.76</b>	<b>84.76%</b>	<b>175.82</b>	<b>84.59%</b>
<b>Net profit from investments</b>						
Unrealized net profit from investment in immovable properties	-	0.00%	2.97	1.07%	89.74	43.18%
<b>Total realized and unrealized net profit from investments</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>	<b>2.97</b>	<b>1.07%</b>	<b>89.74</b>	<b>43.18%</b>
<b>Increase in net operating assets</b>	<b>6.91</b>	<b>79.32%</b>	<b>238.73</b>	<b>85.83%</b>	<b>265.56</b>	<b>127.77%</b>

## Analysis of financial position and performance

## Assets

As of 31 December 2017, SRIPANWA had total assets of THB 3,671 million, an increase of THB 69 million or 1.92% from the previous year. The significant items are as follows: Investment in immovable properties at fair value at THB 3,482 million, increased by THB 37 Million represents 1.07% compared to 31 December 2016. (the fair value is derived from the independent appraisers by Income Approach) Besides, as of such date, trade receivables and other receivables were THB 144 million, an increase of THB 36 million or 33.69% due to the fact that the rental receivables were not yet due in THB 68 million and accrued rental revenue of THB 76 million, which is the rental income arising from the straight-line method over the life of the agreement.

As of 30 September 2018, SRIPANWA had total assets of THB 3,787.82 million which were mainly comprised of Investment in immovable properties of THB 3,572 million or 94.30% of total assets.

## Liabilities

As of 31 December 2017, SRIPANWA had total liabilities of THB 455 million, an increase of THB 7 million or 1.6%. The major liabilities were accrued expenses of THB 8 million or 1.83% of total assets (these expenses were due in January 2018) and the net long-term loans of deferred loan fees amounted to THB 447 million or 98.17% of total assets from commercial banks.

As of 30 September 2018, SRIPANWA had total liabilities amounted to THB 450.96 million or 11.91% of total assets which were mainly comprised of Long-term loan of THB 447.59 million or 11.82% of total assets and Accrued expenses of THB 3.37 million or 0.09% of total assets.

## Net Assets

As of 31 December 2017, SRIPANWA had net assets of THB 3,215 million which increased of THB 62 million or 1.97% from the same period in previous year and net asset value per unit of THB 11.5232 was increased from 11.3008 in 2016.

As of 30 September 2018, SRIPANWA had net assets of THB 3,336.85 million, consisting of registered and paid-up capital from trust unitholders of THB 3,097.72 million and retained earnings of THB 249.19 million. The net asset value increased by THB 121.14 million from 31 December 2017.

## Operating results

Operating performance for the year ended 31 December 2017, SRIPANWA had total revenues of THB 278.15 million which increased from 2016 by THB 269.44 million or 3093.63% because of 26 operating days in 2016. Total investment income was comprised of rental income of THB 277.99 million or 99.94% of total investment income, interest income was THB 0.16 million. SRIPANWA's expenses were THB 42 million including major expenses of trust management fees, trustee fees and property management fee with a total of THB 17 million. This has resulted in investment income of THB 235 million in 2017, with an increase of THB 228 million or 3,312.39% from the previous year and an increase of THB 238 million from net operating assets, an increase of THB 231 million or 3355.41% from the previous year. For the purpose that SRIPANWA had a net unrealized gain on immovable properties at fair value of THB 3 million compared to its fair value as of 31 December 2016 with resulting in investment in immovable properties at fair value of THB 3,482 million.

For the period ended 30 September 2018, SRIPANWA had a total revenue of THB 207.85 million. The main income was from the rental of THB 207.68 million or 99.92% of total revenues. Total expenses of THB 32.03 million. were mainly from financial costs amounted to THB 14.90 million, trust management fee of THB 6.60 million and trustee fee of THB 6.60 million, resulting in a net investment gain of THB 175.82 million.

## Appendix 3: Summary of Sri Panwa Management Company Limited

### 1. History and general information

Sri Panwa Management Co., Ltd. ("SPM"), established on 18 July 2013, operates Hotel business with CID as a major shareholder, located at 2922/196, 10<sup>th</sup> floor, Charn Issara Tower 2, New Petchburi Road, Bangkok, Huay Kwang, Bangkok. As of 31 December 2017, SPM has a registered and paid up share capital of THB 30 million (consisting of 3,000,000 shares at a price per share of THB 10).

### 2. Major shareholders as at 27 April 2018

No.	Name	No. of shares	% compared to paid-up shares
1	Charn Issara Development Public Company Limited	2,999,998	100.0%
2	Mr. Vorasit Issara	1	0.0%
3	Mr. Dittawat Issara	1	0.0%
<b>Total</b>		<b>3,000,000</b>	<b>100.0%</b>

Source: CIRM

### 3. Board of directors as of June 2018

No.	Name - Surname	Position
1	Mr. Songkran Issara	Director
2	Mr. Vorasit Issara	Director
3	Mr. Dittawat Issara	Director
4	Mrs. Teeraporn Srijaroenwong	Director

Source: CIRM

#### 4. Financial Position

The financial statement consists of the statement of financial position, the statement of comprehensive income as of 31 December 2015, 31 December 2016 and 31 December 2017 which has been audited by a certified public accountant.

##### Financial Position

(Unit : THB Million)	31-Dec-15	% Total Asset	31-Dec-16	% Total Asset	31-Dec-17	% Total Asset
<b>Asset</b>						
<b>Current Assets</b>						
Cash and cash equivalents	56.21	27.97%	16.59	8.75%	30.49	14.78%
Trade and Other Receivables	47.32	23.54%	73.43	38.72%	77.15	37.41%
Inventories	21.05	10.47%	27.69	14.60%	28.32	13.73%
Other assets	6.40	3.18%	7.39	3.90%	8.33	4.04%
<b>Total Current Assets</b>	<b>130.98</b>	<b>65.17%</b>	<b>125.09</b>	<b>65.97%</b>	<b>144.29</b>	<b>69.97%</b>
<b>Non - current assets</b>						
Deferred registration fee for rental	8.08	4.02%	7.43	3.92%	6.79	3.29%
Prepaid rental fee	18.45	9.18%	15.64	8.25%	13.23	6.42%
Plant and Equipment	42.28	21.04%	40.38	21.30%	40.55	19.66%
Other non-current assets	1.20	0.60%	1.08	0.57%	1.37	0.66%
<b>Total Non-current assets</b>	<b>70.01</b>	<b>34.83%</b>	<b>64.53</b>	<b>34.03%</b>	<b>61.94</b>	<b>30.03%</b>
<b>Total assets</b>	<b>200.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>189.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>206.23</b>	<b>100.00%</b>
<b>Liabilities</b>						
<b>Current Liabilities</b>						
Rental Payable – Related Party	42.28	21.04%	42.23	22.27%	68.32	33.13%
Accrued rental expense	47.13	23.45%	68.06	35.89%	101.99	49.45%
Accounts payable and other payables	79.64	39.62%	107.56	56.73%	101.55	49.24%
Current portion of hire purchase payable	3.40	1.69%	3.27	1.72%	1.33	0.64%
Room Deposits Received from Customers	58.12	28.92%	45.82	24.16%	56.32	27.31%
Other current liabilities	12.77	6.35%	15.94	8.41%	14.13	6.85%
<b>Total current liabilities</b>	<b>243.34</b>	<b>121.07%</b>	<b>282.88</b>	<b>149.19%</b>	<b>343.64</b>	<b>166.63%</b>
<b>Non - Current Liabilities</b>						
Net current portion of hire purchase payable	4.81	2.39%	1.54	0.81%	0.21	0.10%

(Unit : THB Million)	31-Dec-15	% Total Asset	31-Dec-16	% Total Asset	31-Dec-17	% Total Asset
Provision for long-term employee benefits	2.79	1.39%	3.68	1.94%	1.98	0.96%
Total Non - current liabilities	7.60	3.78%	5.22	2.75%	2.19	1.06%
Total liabilities	250.94	124.85%	288.10	151.94%	345.83	167.69%
<b>Shareholder's equity</b>						
Authorised share capital						
Registered and fully paid-up capital 3,000,000 ordinary shares of Baht 10 each	30.00	14.93%	30.00	15.82%	30.00	14.55%
Retained earnings	(79.95)	(39.78%)	(128.48)	(67.76%)	(169.60)	(82.24%)
Total Shareholder's equity	(49.95)	(24.85%)	(98.48)	(51.94%)	(139.60)	(67.69%)
Total liabilities and unitholders' equity	200.99	100.00%	189.62	100.00%	206.23	100.00%

### Income Statement

(Unit : THB Million)	2015	% of Total revenues	2016	% of Total revenues	2017	% of Total revenues
<b>Income</b>						
Income from hotel operations	432.68	87.55%	432.92	84.61%	541.52	86.69%
Management Income	48.76	9.87%	65.95	12.89%	59.83	9.58%
Other incomes	12.77	2.58%	12.82	2.51%	23.33	3.73%
Total Income	494.21	100.00%	511.69	100.00%	624.68	100.00%
<b>Expenses</b>						
Cost from hotel operation	433.88	87.79%	448.36	87.62%	560.00	89.65%
Selling expense	19.60	3.97%	20.83	4.07%	19.86	3.18%
Administrative expense	73.65	14.90%	90.89	17.76%	85.77	13.73%
Total expenses	527.13	106.66%	560.08	109.46%	665.62	106.55%
Profit/(Loss) before financial expense	(32.92)	(6.66%)	(48.39)	(9.46%)	(40.94)	(6.55%)
Financial expense	0.15	0.03%	0.15	0.03%	0.17	0.03%
Profit/(Loss) per year	(33.07)	(6.69%)	(48.54)	(9.49%)	(41.11)	(6.58%)

---

Analysis of financial position and performance of Sri Panwa Management Co., Ltd.

**Financial Performance**

**Assets**

As of 31 December 2017, SPM had total assets amounted to THB 206.23 million, which were mainly Trade and Other Receivables of THB 77.15 million, Plant and Equipment of THB 40.55 million, Cash and Cash Equivalents of THB 30.49 million and inventories of THB 28.32 million.

Comparing between 2016 and 2017, it is found that an increase in total assets by THB 16.61 million or 8.76% of total assets were mainly due to an increase in Cash and Cash Equivalents of THB 13.90 million, Trade and Other Receivables of THB 3.72 million. On the contrary, there was a decrease in Prepaid Rental Expenses of THB 2.41 million.

**Liabilities**

As of 31 December 2017, SPM had total liabilities amounted to THB 345.83 million or 167.69% of total assets which were mainly comprised of Accrued Rental Expenses of THB 101.99 million, Rental Payable – Related Party of THB 68.32 million and Room Deposits Received from Customers of THB 56.32 million,

Comparing between 2016 and 2017, there was an increase in liabilities of THB 57.73 million including Accrued rent increased by THB 33.93 million and Rental Payable – Related Party increased by THB 26.09 million.

**Shareholders' Equity**

As of 31 December 2017, SPM had a capital deficit of THB 139.60 million which comprised of fully-paid registered capital of THB 30 million and accumulated deficit of THB 169.60 million (Deficit increased by THB 41.12 million from 2016).

**Operating Results**

Operating performance for the year ended 31 December 2017, SPM had total revenues of THB 624.68 million which increased from 2016 by THB 112.99 million or 22.08%. Revenues mainly comprised of Revenue from Hotel Operations of THB 541.52 million, Management Fee Income of THB 59.83 million and Other Income of THB 23.33 million.

However, SPM had total expenses of THB 665.62 million which increased from Y2016 only by THB 105.54 million or 18.84%. Expenses mainly comprised of Cost of Hotel Operations of THB 560 million, Selling Expenses of THB 19.86 million and Administrative Expenses of THB 85.77 million. This leads to a decrease of net loss for the year by THB 41.11 million or 6.58%.



## Appendix 4: Summary of Issara United Development Company Limited

### 1. History and general information

Issara United Development Co.,Ltd. (“IUD”), established on 25 May 2015, operates Hotel business with CID as a major shareholder, located at 2922/196, 10th floor, Charn Issara Tower 2, New Petchburi Road, Bangkapi, Huay Kwang, Bangkok. As of 31 December 2017, IUD has a registered and paid up share capital of THB 360 million (consisting of 3,600,000 shares at a price per share of THB 100).

### 2. Major shareholders as at 21 April 2018

No	Name	No. of shares	% compared to paid-up shares
1	Charn Issara Development Public Company Limited	1,799,996	50.0
2	Saha Pathanapibul Public Company Limited	900,000	25.0
3	ICC International Public Company Limited	899,997	25.0
4	Mr. Songkran Issara	1	0.0
5	Mr. Dittawat Issara	1	0.0
6	Mr. Vorasit Issara	1	0.0
7	Mrs. Orapun Aroonrungsikul	1	0.0
8	Mr. Boonkiet Chokwatana	1	0.0
9	Mrs. Suwanna Areekul	1	0.0
10	Mrs. Kityaporn Chaithavornsathien	1	0.0
<b>Total</b>		<b>3,600,000</b>	<b>100</b>

Source: CIRM

## 3. Board of directors as of 31 December 2017

No.	Name - Surname	Position
1	Mr. Boonkiet Chokwatana	Chairman
2	Mr. Songkran Issara	Vice Chairman
3	Mr. Dittawat Issara	Managing Director
4	Mr. Boonchai Chokwatana	Director
5	Mr. Vorasit Issara	Director
6	Mrs. Orapun Aroonrungsikul	Director
7	Mr. Yuttana Kuwarananchaoen	Director
8	Mrs. Teeraporn Srijaroenwong	Director
9	Mr. Weerachai Wijittanakul	Director
10	Mrs. Tipaporn Chokwatana	Director
11	Mrs. Suwanna Areekul	Director
12	Mrs. Siriwan Wongariyakavee	Director
13	Mrs. Kityaporn Chaithavornsathien	Director
14	Ms. Ramida Russell Maneesatien	Director

Source: CIRM

## Appendix 5: Financial Projection of the Hotel Project

Unit: THB million	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>Revenue</b>															
Room	43.07	48.84	52.10	54.18	56.35	58.77	60.95	63.39	65.92	68.75	71.30	74.15	77.12	80.43	83.41
Food & Beverage	31.96	35.67	37.89	39.41	40.98	42.72	44.33	46.10	47.94	49.97	51.86	53.93	56.09	58.46	60.66
Other incomes	3.04	3.44	3.67	3.82	3.97	4.14	4.30	4.47	4.65	4.85	5.03	5.23	5.44	5.67	5.88
<b>Total revenue</b>	<b>78.07</b>	<b>87.96</b>	<b>93.66</b>	<b>97.41</b>	<b>101.31</b>	<b>105.63</b>	<b>109.57</b>	<b>113.96</b>	<b>118.51</b>	<b>123.57</b>	<b>128.19</b>	<b>133.31</b>	<b>138.65</b>	<b>144.56</b>	<b>149.96</b>
<b>Cost of Sales</b>															
Room	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Food & Beverage	10.11	11.28	11.98	12.46	12.96	13.51	14.02	14.58	15.16	15.80	16.40	17.05	17.73	18.49	19.18
Other incomes	0.17	0.20	0.21	0.22	0.23	0.24	0.25	0.26	0.27	0.28	0.29	0.30	0.31	0.32	0.34
<b>Total cost of sales</b>	<b>10.28</b>	<b>11.48</b>	<b>12.19</b>	<b>12.68</b>	<b>13.18</b>	<b>13.74</b>	<b>14.26</b>	<b>14.83</b>	<b>15.42</b>	<b>16.08</b>	<b>16.68</b>	<b>17.35</b>	<b>18.04</b>	<b>18.81</b>	<b>19.52</b>
<b>Payroll cost</b>															
Room	3.35	3.48	3.62	3.76	3.91	4.07	4.23	4.40	4.58	4.76	4.95	5.15	5.36	5.57	5.79
Food & Beverage	6.13	6.38	6.64	6.90	7.18	7.46	7.76	8.07	8.40	8.73	9.08	9.44	9.82	10.22	10.62
Other incomes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total payroll cost</b>	<b>9.48</b>	<b>9.86</b>	<b>10.25</b>	<b>10.66</b>	<b>11.09</b>	<b>11.53</b>	<b>12.00</b>	<b>12.48</b>	<b>12.97</b>	<b>13.49</b>	<b>14.03</b>	<b>14.60</b>	<b>15.18</b>	<b>15.79</b>	<b>16.42</b>
<b>Other direct expenses</b>															
Room	9.48	10.74	11.46	11.92	12.40	12.93	13.41	13.95	14.50	15.12	15.69	16.31	16.97	17.69	18.35
Food & Beverage	6.82	7.63	8.11	8.43	8.77	9.14	9.49	9.87	10.26	10.70	11.10	11.54	12.00	12.51	12.98
Other incomes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total other direct expenses</b>	<b>16.30</b>	<b>18.37</b>	<b>19.57</b>	<b>20.35</b>	<b>21.17</b>	<b>22.07</b>	<b>22.89</b>	<b>23.81</b>	<b>24.76</b>	<b>25.82</b>	<b>26.78</b>	<b>27.86</b>	<b>28.97</b>	<b>30.21</b>	<b>31.33</b>
<b>Gross operating profit</b>	<b>42.01</b>	<b>48.25</b>	<b>51.65</b>	<b>53.71</b>	<b>55.86</b>	<b>58.28</b>	<b>60.42</b>	<b>62.84</b>	<b>65.35</b>	<b>68.18</b>	<b>70.68</b>	<b>73.51</b>	<b>76.45</b>	<b>79.76</b>	<b>82.69</b>
<b>Payroll expenses</b>															
Administration expense	2.05	2.13	2.22	2.31	2.40	2.50	2.60	2.70	2.81	2.92	3.04	3.16	3.28	3.42	3.55
Human Resources	0.96	1.00	1.04	1.08	1.12	1.17	1.21	1.26	1.31	1.36	1.42	1.48	1.53	1.60	1.66
Sales & Marketing	2.00	2.08	2.16	2.25	2.34	2.43	2.53	2.63	2.74	2.85	2.96	3.08	3.20	3.33	3.46
Maintenance	0.91	0.95	0.99	1.03	1.07	1.11	1.16	1.20	1.25	1.30	1.35	1.41	1.46	1.52	1.58
<b>Total payroll expenses</b>	<b>5.92</b>	<b>6.16</b>	<b>6.41</b>	<b>6.66</b>	<b>6.93</b>	<b>7.21</b>	<b>7.50</b>	<b>7.80</b>	<b>8.11</b>	<b>8.43</b>	<b>8.77</b>	<b>9.12</b>	<b>9.49</b>	<b>9.86</b>	<b>10.26</b>

Unit: THB million	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Other expenses															
Administration expense	5.62	6.33	6.74	7.01	7.29	7.60	7.89	8.20	8.53	8.89	9.23	9.60	9.98	10.41	10.79
Human Resources	1.50	1.69	1.80	1.87	1.95	2.03	2.10	2.19	2.28	2.37	2.46	2.56	2.66	2.78	2.88
Sales & Marketing	2.34	2.64	2.81	2.92	3.04	3.17	3.29	3.42	3.56	3.71	3.85	4.00	4.16	4.34	4.50
Maintenance	3.12	3.52	3.75	3.90	4.05	4.23	4.38	4.56	4.74	4.94	5.13	5.33	5.55	5.78	6.00
<b>Total other expenses</b>	<b>12.58</b>	<b>14.18</b>	<b>15.10</b>	<b>15.70</b>	<b>16.33</b>	<b>17.03</b>	<b>17.66</b>	<b>18.37</b>	<b>19.10</b>	<b>19.92</b>	<b>20.66</b>	<b>21.49</b>	<b>22.35</b>	<b>23.30</b>	<b>24.17</b>
Property Tax	0.22	0.24	0.26	0.27	0.28	0.29	0.30	0.32	0.33	0.34	0.36	0.37	0.39	0.40	0.42
Insurance	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
<b>EBITDA</b>	<b>23.22</b>	<b>27.59</b>	<b>29.81</b>	<b>31.01</b>	<b>32.25</b>	<b>33.68</b>	<b>34.89</b>	<b>36.29</b>	<b>37.74</b>	<b>39.41</b>	<b>40.83</b>	<b>42.46</b>	<b>44.16</b>	<b>46.12</b>	<b>47.77</b>
FF&E and CAPEX Reserve	-	-	-	4.87	5.07	5.28	5.48	5.70	5.93	6.18	6.41	6.67	6.93	7.23	7.50
<b>FCF of asset</b>	<b>23.22</b>	<b>27.59</b>	<b>29.81</b>	<b>26.14</b>	<b>27.19</b>	<b>28.40</b>	<b>29.41</b>	<b>30.59</b>	<b>31.82</b>	<b>33.23</b>	<b>34.42</b>	<b>35.80</b>	<b>37.23</b>	<b>38.89</b>	<b>40.27</b>

## Enclosure 7

Projected Financial Statement Report during the First 12  
Months after the investment in the Additional Investment

Assets No. 2

(Projected Period from 1 January 2019 – 31 December 2019)

(As per detached document)

## รายงานการตรวจสอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอต่อ คณะกรรมการ

บริษัท ชาญอุิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงิน  
ที่เกี่ยวกับอนาคต โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงจำนวนเงินสดสุทธิที่สามารถนำมา  
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่  
31 ธันวาคม 2562 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้บริหารของ  
กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูล  
ทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุ  
ประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

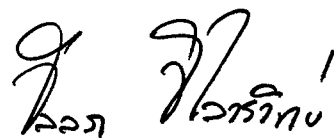
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน  
ในอนาคตของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562  
ซึ่งจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม  
2561 เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ  
ได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่ง  
ไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์  
สมมตินี้อาจจะไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทาง  
การเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำ  
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตาม  
สถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูล  
ทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ว่ากองทรัสต์จะสามารถบรรลุผลที่แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตหรือไม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติอันเกิดจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และปรับปรุงด้วยรายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นตัวเงินบางรายการ นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ยังเปิดเผยเฉพาะข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์เกณฑ์และนโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงรายการของงบดุลตามสถานการณ์สมมติ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิตามสถานการณ์สมมติ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แม้ว่านโยบายการบัญชีจะกำหนดให้กองทรัสต์แสดงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกสิ้นงวดระยะเวลารายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวในงบกำไรขาดทุน



วัลลก วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสु ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา  
ข้อมูลทางการเงินตามสถานะการณีสummติ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ผลการดำเนินงาน ในขนาดของ ทรัพย์สินที่ลงทุน ครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 (พันบาท)	ผลการดำเนินงานใน ขนาดของ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 (พันบาท)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่า	278,155	314,980
รายได้ดอกเบี้ย	243	246
<b>รวมรายได้</b>	<b>278,398</b>	<b>315,226</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	23,585	27,519
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์ตัด จำหน่าย	716	716
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัด จำหน่าย	1,284	1,284
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>25,585</b>	<b>29,519</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน</b>	<b>252,813</b>	<b>285,707</b>
<b>ต้นทุนการเงิน</b>	<b>20,615</b>	<b>45,020</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุง</b>	<b>232,198</b>	<b>240,687</b>
<b>บวกกลับ:</b> ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	716	716
ค่าใช้จ่ายจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,284	1,284
ต้นทุนทางการเงินที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	-	1,265
สภาพคล่องส่วนที่เกิดจากต้นทุนทางการเงิน	1,040	1,080
<b>หักออก:</b> รายได้จากค่าเช่าคงที่ที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(19,055)	(25,880)
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>	<b>216,183</b>	<b>219,152</b>



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

	ทรัสต์สิน ที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทรัสต์	ทรัสต์สินหลังการ ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
<b>ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร</b>		
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนกำไร	100%	100%
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	216,184	219,152
ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (พันหน่วย)	279,064	279,064
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วยก่อนภาษี (บาท)	0.7747	0.7853
<b>อัตราภาษีเงินปันส่วนแบ่งกำไรของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น</b>		
บุคคลธรรมดาในประเทศไทย	10%	10%
บุคคลธรรมดาในต่างประเทศ	10%	10%
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจำกัด	20%	20%
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจดทะเบียน	20%	20%
นิติบุคคลในต่างประเทศ	10%	10%
<b>ส่วนแบ่งกำไรของแต่ละประเภทผู้ถือหุ้น</b>		
บุคคลธรรมดาในประเทศไทย	0.6972	0.7068
บุคคลธรรมดาในต่างประเทศ	0.6972	0.7068
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจำกัด	0.6197	0.6282
นิติบุคคลในประเทศไทยในกรณีเป็นบริษัทจดทะเบียน	0.6197	0.6282
นิติบุคคลในต่างประเทศ	0.6972	0.7068

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนทรัสต์”) เป็นกองทุนทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ซาฮูอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักในการเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนทรัสต์”) โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทและบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดในกลุ่มบริษัทคือ บริษัท ซาฮูอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท ที่อยู่ตามที่ตั้งทะเบียนของบริษัทอยู่ที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคาร ซาฮูอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

#### ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนรวม”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนครั้งแรกเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมศรีพินา ซึ่งประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) กองทุนรวมทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และกองทุนได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรมดังกล่าวโดยมีระยะเวลาสัญญาเช่า 15 ปีและมีอัตราค่าเช่าการปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ โดยกองทุนรวมทำการบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

#### ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในวันที่ 6 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ดำเนินการแปลงสภาพทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการโรงแรมศรีพันวา (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และห้องพักอาศัยภายในอาคาร เดอะฮาบิตะ จำนวน 30 ห้อง และ Pool Villa X29 จำนวน 1 หลัง รวมเรียกว่า ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (“ทรัสต์”) และบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เป็นผู้เช่าช่วงเช่นเดิม

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมนั้น สัญญาต่างๆที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลบังคับใช้อยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนย้ายคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

#### ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ ซึ่งได้แก่ โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้อง โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์จาก บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ซึ่งมีบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่คิดเป็นร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นของ IUD คิดเป็นร้อยละ 25 และ 24.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ตามลำดับ

กองทรัสต์จะทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว และ/หรือระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์และหรือจากสถาบันจำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใต้โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินและอสังหาริมทรัพย์ที่ IUD เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นๆเช่น หลักประกันเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกันในสัญญาต่อไป

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น กองทรัสต์จะมีรายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าโดย SPM เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรม ภัตตาคาร และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรมของ SPM ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ติดตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าจากกองทรัสต์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SPM ได้แก่
  - โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“ศรีพันวา”) ประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)
  - โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“เดอะซาบิตะ”) ประกอบด้วยห้องพักอาศัยภายในอาคารเดอะซาบิตะ จำนวน 30 ห้อง และ Pool Villa X29 จำนวน 1 หลัง (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
  - โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 และ 2 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา นั้นรวมไปถึงถนนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ลานจอดรถ ส่วนกลาง สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา อาคารส่วนซ่อมบำรุงและอาคารที่พักพนักงานของโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ Pool Villa X29
  - โครงการโรงแรมบาวา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ประกอบด้วยอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ 18 ยูนิต รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ส่วนกลางหน้าหาด
2. งานระบบต่างๆที่ติดตั้งอยู่กับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าจากกองทรัสต์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจของ SPM เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น
3. เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องที่เช่าจากกองทรัสต์เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของ SPM เช่น เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

## 2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามสถานการณ์สมมติและประมาณการปีส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ของกองทรัสต์ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ” ได้จัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้นจึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่น และไม่ควรรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

### เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยการจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์จะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้นการไม่วัดมูลค่ายุติธรรมภายหลังการรับรู้การลงทุนเมื่อเริ่มแรก แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์จะใช้ในอนาคตสำหรับรายงานทางการเงินของกองทรัสต์คือการแสดงมูลค่าการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของการลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์ และเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาท และแสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

### 3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แสดงผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ภายใต้สมมติฐาน ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 มีรายละเอียดดังนี้

#### (1) ที่ดิน

ที่ดินที่ถูกรับโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9866, 9867 และ 9868 ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 2 ไร่ 2 งาน 32 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ถูกถือครองกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

#### (2) อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งเป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำการถือครองกรรมสิทธิ์ ทั้งอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮ้าส์ รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำ ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ ที่ทำการติดตั้งเพื่ออำนวยความสะดวก และส่วนปรับปรุงอาคาร รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์อื่นใดซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อยู่ในปัจจุบัน

	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ต่อห้องพัก โดยประมาณ (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	พื้นที่ห้องพักรวม โดยประมาณ (ตร.ม.)
1	บีชฟรอนท์ พูลสวีท กราวด์ ฟลอร์ (Beachfront Pool Suite Ground Floor)	95	6	570
2	บีชฟรอนท์ พูลสวีท (Beachfront Pool Suite)	73	10	730
3	บีชฟรอนท์ เพนท์เฮ้าส์ (Beachfront Penthouse)	150	2	300
			รวม	1,600

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ บริษัทมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าว ตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

### 3.1 รายได้ค่าเช่าโรงแรม

เนื่องจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้แยกแสดงตามสมมติฐานที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้างต้น ดังนั้นสมมติฐานของรายได้ค่าเช่าจึงมีรายละเอียดแยกแสดงตามสมมติฐานดังกล่าวได้ ดังนี้

3.1.1 รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์ให้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกโดยเมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ต่อมา กองทรัสต์ตกลงรับช่วงสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เหลืออยู่ต่อจากกองทุนรวม โดยค่าเช่าในสัญญาจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

#### ค่าเช่าคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	<u>ระยะเวลาเช่า</u>		<u>ค่าเช่า</u>
1 สิงหาคม 2556	ถึง	31 กรกฎาคม 2556	151
1 สิงหาคม 2557	ถึง	31 กรกฎาคม 2558	151
1 สิงหาคม 2558	ถึง	31 กรกฎาคม 2559	151
1 สิงหาคม 2559	ถึง	31 กรกฎาคม 2560	151
1 สิงหาคม 2560	ถึง	31 กรกฎาคม 2561	151
1 สิงหาคม 2561	ถึง	31 กรกฎาคม 2562	166
1 สิงหาคม 2562	ถึง	31 กรกฎาคม 2563	166
1 สิงหาคม 2563	ถึง	31 กรกฎาคม 2564	166
1 สิงหาคม 2564	ถึง	31 กรกฎาคม 2565	183
1 สิงหาคม 2565	ถึง	31 กรกฎาคม 2566	183
1 สิงหาคม 2566	ถึง	31 กรกฎาคม 2567	183
1 สิงหาคม 2567	ถึง	31 กรกฎาคม 2568	201
1 สิงหาคม 2568	ถึง	31 กรกฎาคม 2569	201
1 สิงหาคม 2569	ถึง	31 กรกฎาคม 2570	201
1 สิงหาคม 2570	ถึง	31 กรกฎาคม 2571	221

### ค่าเช่าแปรผัน

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี ซึ่งเป็นค่าเช่าส่วนเพิ่มจากค่าเช่าคงที่ตามสัญญาข้างต้น โดยเริ่มวันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 รายได้ค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีมีวิธีการคำนวณซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โครงการ โรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการรายได้จากส่วนแบ่งรายได้ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุมและบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่โครงการ โรงแรมศรีพันวา ไปใช้บริการที่โรงแรมศรีพันวา โฮเทล ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการส่วนที่ 2 และบ้านพักตากอากาศ X29 (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) ในการบริหารโครงการ โรงแรมศรีพันวา และการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศและเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะ โรงแรม นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้



- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โครงการโรงแรมศรีพินวาและการรับบริหารจัดการบ้านพักตากอากาศ และเช่ากลับบ้านพักตากอากาศเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษี อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชี และตรวจสอบภายใน โดยค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาเท่านั้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงให้นับรวมเฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการโรงแรมศรีพินวาและบ้านพักตากอากาศที่เช่ากลับเพื่อนำมาให้เช่าต่อในลักษณะโรงแรม)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

- 3.1.2 รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กับ บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

### ค่าเช่าคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่า
1 ธันวาคม 2559	ถึง	31 กรกฎาคม 2560	65
1 สิงหาคม 2560	ถึง	31 กรกฎาคม 2561	93
1 สิงหาคม 2561	ถึง	31 กรกฎาคม 2562	93
1 สิงหาคม 2562	ถึง	31 กรกฎาคม 2563	93
1 สิงหาคม 2563	ถึง	31 กรกฎาคม 2564	93
1 สิงหาคม 2564	ถึง	31 กรกฎาคม 2565	102
1 สิงหาคม 2565	ถึง	31 กรกฎาคม 2566	102
1 สิงหาคม 2566	ถึง	31 กรกฎาคม 2567	102
1 สิงหาคม 2567	ถึง	31 กรกฎาคม 2568	113
1 สิงหาคม 2568	ถึง	31 กรกฎาคม 2569	113
1 สิงหาคม 2569	ถึง	31 กรกฎาคม 2570	113
1 สิงหาคม 2571	ถึง	31 กรกฎาคม 2571	124

ทั้งนี้กองทรัสต์ และ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด แต่ละฝ่ายมีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

### ค่าเช่าแปรผัน

กรณีที่มีการต่อสัญญาเช่ากับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำการตกลงในการชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี ซึ่งเป็นค่าเช่าส่วนเพิ่มจากค่าเช่าคงที่ตามสัญญาข้างต้น โดยเริ่มชำระครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วัน นับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี} = 30\% \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค})$$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบี้ยรับ) ส่วนแบ่งกำไรขั้นต้นสุทธิจากค่าอาหารและเครื่องดื่ม การให้บริการสปา รถรับส่ง ห้องประชุม และบริการอื่น ๆ ซึ่งลูกค้าที่ใช้บริการที่ทรัพย์สินที่

ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ไปใช้บริการที่ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งต่อ ๆ ไป (Referral Fee) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปี จนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 1 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

3.1.3 รายได้ค่าเช่าโรงแรมที่กองทรัสต์จะเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กับ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่า 2 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญา ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่ 20 ธันวาคม 2561 โดยกองทรัสต์มีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2576)

ทั้งนี้ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า และสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป และค่าเช่าแปรผัน (ในปีที่ 11 ถึงปีที่ 15 ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## ค่าเช่าคงที่

บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ในจำนวนรวมต่อปี แบ่งชำระเป็นรายเดือน โดยที่จำนวนค่าเช่าคงที่ต่อปีในแต่ละปี แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ระยะเวลาเช่า		ค่าเช่า
20 ธันวาคม 2561	ถึง	31 กรกฎาคม 2562	18
1 สิงหาคม 2562	ถึง	31 กรกฎาคม 2563	30
1 สิงหาคม 2563	ถึง	31 กรกฎาคม 2564	30
1 สิงหาคม 2564	ถึง	31 กรกฎาคม 2565	33
1 สิงหาคม 2565	ถึง	31 กรกฎาคม 2566	33
1 สิงหาคม 2566	ถึง	31 กรกฎาคม 2567	33
1 สิงหาคม 2567	ถึง	31 กรกฎาคม 2568	36
1 สิงหาคม 2568	ถึง	31 กรกฎาคม 2569	36
1 สิงหาคม 2569	ถึง	31 กรกฎาคม 2570	36
1 สิงหาคม 2570	ถึง	31 กรกฎาคม 2571	40
1 สิงหาคม 2571	ถึง	31 กรกฎาคม 2572	40
1 สิงหาคม 2572	ถึง	31 กรกฎาคม 2573	40
1 สิงหาคม 2573	ถึง	31 กรกฎาคม 2574	44
1 สิงหาคม 2574	ถึง	31 กรกฎาคม 2575	44
1 สิงหาคม 2575	ถึง	31 กรกฎาคม 2576	44

หมายเหตุ: คาดว่ากองทรัสต์จะลงทุนและเช่าทำสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ในวันที่ 20 ธันวาคม 2561

## ค่าเช่าแปรผัน

ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายปี ซึ่งเป็นค่าเช่าส่วนเพิ่มจากค่าเช่าคงที่ตามสัญญาข้างต้น โดยเริ่มชำระครั้งแรกในปีที่ 11 จนถึงปีที่ 15 โดยจะต้องชำระภายใน 45 วันนับจากวันครบระยะเวลาเช่า 1 ปีของการเช่าในแต่ละปี โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

ค่าเช่าแปรผันของแต่ละปี =  $30\% \times (ก - ข - ค)$

ก = รายได้รวมจากการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (รายได้ค่าเช่าบ้านพักและห้องพัก ค่าบริการ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ไม่รวมดอกเบียร์) และค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกัน นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปีตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า

ข = ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (นอกเหนือจากค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis)) ในการบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยตามที่ปรากฏในงบการเงินของบริษัท ศรีพนวแมเนจเม้นท์ จำกัด ดังเช่นค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

- (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
- (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการบริหารจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน (ถ้ามี))
- (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัยใด ๆ ค่าสอบบัญชีและตรวจสอบภายใน ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง)

ค = ค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา (Accrual Basis) นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าแปรผันในแต่ละปีจนครบระยะเวลาเช่า 1 ปี

### 3.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้ตั้งสมมุติฐานของค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมภายใต้กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวม</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี	คำนวณโดยนำอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คูณด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

**ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินทรัพย์สิน ภาษีซื้อที่ไม่สามารถขอคืน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการอื่น และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ซึ่งตั้งสมมุติฐานค่าใช้จ่ายดังกล่าวปี 2562 ได้ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมภายใต้กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
ค่าใช้จ่ายอื่น	จำนวน 3.40 ล้านบาท	จำนวน 4.60 ล้านบาท

### 3.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและหน่วยทรัสต์

#### 3.3.1 ทรัสต์สินจากการลงทุนครั้งที่ 1 (“ศรีพันวา”)

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการกฎหมาย ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยเป็นต้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 3.8 ล้านบาท ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายเข้างบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าของทรัสต์สิน ซึ่งค่าใช้จ่ายตัดจำหน่ายดังกล่าวจะแสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนของทรัสต์สินหลังการลงทุนครั้งที่ 1 ภายใต้กองทรัสต์

#### 3.3.2 ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2

ทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 จะไม่มีค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากไม่มีการออกหน่วยลงทุนใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วย

ทั้งนี้ ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าที่ปรึกษาทางการกฎหมาย ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มครั้งที่ 2 บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนดังกล่าวเต็มจำนวน

### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

สมมติฐานของค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่ายมีรายละเอียดแยกตามแต่ละกรณีได้ ดังต่อไปนี้

#### 3.4.1 งบกำไรขาดทุนของทรัสต์สินเดิม (“ศรีพันวา”)

เนื่องจากในตอนแรกที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สินครั้งแรกผู้เช่ามีการจดสิทธิการเช่าในระยะเวลา 15 ปี จึงมีค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าของสัญญาเช่าทรัสต์สินร้อยละ 1.1 ของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว 2 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายดังกล่าว และกองทรัสต์จะทยอยตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3.4.2 ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ไม่มีค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเนื่องจากเป็นสัญญาอายุไม่เกิน 3 ปี (แม้จะให้สิทธิ กองทรัสต์ในการต่อสัญญาต่อไปอีก 3 ปี เป็นจำนวน 3 ครั้ง สำหรับทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และจำนวน 4 ครั้ง สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)

### 3.5 ดันทุนทางการเงิน

บริษัทตั้งสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ในมูลค่าลงทุนไม่เกิน 550 ล้านบาท โดยจะเข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว หรือระยะสั้นกับธนาคารพาณิชย์จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งยอดดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเพิ่มเติมนอกเหนือจากสัญญาเงินกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์มีอยู่เดิม โดยไม่มีการจ่ายเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทั้งนี้สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงินโดยจะมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากอัตรา MLR โดยในการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณตามวงบกำไรขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ที่อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 4.43

อัตราดอกเบี้ย		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	เฉลี่ย
ทรัพย์สินปัจจุบัน	เงินต้น 450 ล้านบาท						
	อัตราดอกเบี้ย	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%	4.35%
	ดอกเบี้ยจ่ายเฉลี่ย (ล้านบาท)	19.58	19.58	19.58	19.58	19.58	
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2	เงินต้น 550 ล้านบาท						
	อัตราดอกเบี้ย	4.20%	4.60%	4.65%	4.35%	4.35%	4.43%
	ดอกเบี้ยจ่ายเฉลี่ย (ล้านบาท)	24.37	24.37	24.37	24.37	24.37	

### 3.6 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนบริหารจัดการ และบริษัทจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นทางการสำคัญ จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด



ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากบริษัทเห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับงวดในอนาคตเพื่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

### 3.7 เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายส่วนแบ่งกำไรและผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการปรับปรุงเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรหรือจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

บริษัทมีนโยบายในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์จะรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ รายได้ค่าเช่าทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปี ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกและบวกกลับเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในกรณีมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สินกองทรัสต์จะมีสภาพคล่องส่วนเกิน ดังนั้นกองทรัสต์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

### 3.8 ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

ประมาณการการปันส่วนและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ ดังนี้

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	279.06	279.06

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจากรายได้จากการลงทุนสุทธิคำนวณจากสมมติฐาน ดังนี้

	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม ภายใต้กองทรัสต์	ทรัพย์สินหลังการลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์
อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรหรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	100%	100%
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรหรือ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ล้านบาท)	216.18	219.15

โดยรายได้ที่สามารถปันส่วนแบ่งกำไรหรือการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

### 3.9 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่อกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

### 3.10 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- กระแสเงินสดหรือสิทธิครอบครองบนทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จะอยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามภาระผูกพันนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบที่มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงไม่มีค่าใช้จ่ายลงทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารโรงงาน
- ไม่มีการบันทึกสำรองสำหรับรายจ่ายฝ่ายลงทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ในงบกำไรขาดทุนของทรัพย์สินหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้กองทรัสต์จะสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มี การผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา

## 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

### 4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่อง ที่ว่ากองทรัสต์จะสามารถชำระหนี้สินได้เป็นไปตามปกติของธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่อง

#### 4.2 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.3 การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงด้วยราคาต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างเป็นทางการ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

#### 4.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

#### 4.5 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงเป็นตามระยะเวลาเช่า

#### 4.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยปีแรก กองทรัสต์จะมีการจ่ายปันผลเพิ่มจากปีก่อนไม่น้อยกว่า 0.01 บาทต่อหน่วยทรัสต์

#### 4.7 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยบริษัท เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

## รายงานการตรวจสอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอต่อ คณะกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา)

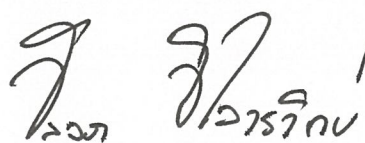
ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) และบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต โดยข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงกำไรจากการประกอบกิจการ โรงแรมของ SPM และ IUD ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงของค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้บริหารของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM และ IUD สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งจะแสดงเป็นส่วนหนึ่งของวาระการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 เนื่องจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่ง ไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจจะไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามนโยบายบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ว่ากิจการจะสามารถบรรลุผลที่แสดงไว้ในข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตหรือไม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงกำไรจากการประกอบกิจการโรงแรมเฉพาะในส่วนที่เกิดจากทรัพย์สินที่ระบุไว้ในสถานการณ์สมมติตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ของ SPM และ IUD ก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงของค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมเท่านั้น นอกจากนี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติยังเปิดเผยเฉพาะข้อมูลทั่วไป วัตถุประสงค์ เกณฑ์และนโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงรายการของงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นและงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



วัลลก วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ศรีพันวา แมนเจเมนท์ จำกัด (“SPM”) และ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลล็อปเมนท์ จำกัด (“IUD”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ผลการดำเนินงาน ในโอกาสของ ทรัพย์สินที่ลงทุน ครั้งแรกและ ทรัพย์สินที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้ SPM	ผลการดำเนินงาน ในโอกาสของ ทรัพย์สินหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ภายใต้ SPM และ IUD
	พันบาท	พันบาท
รายได้		
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	635,342	716,835
รายได้รวม	<b>635,342</b>	<b>716,835</b>
ค่าใช้จ่าย		
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	244,125	282,813
ค่าใช้จ่ายในการขาย	22,608	26,990
ค่าใช้จ่ายในการบริการ	78,715	91,260
รวมค่าใช้จ่าย	<b>345,448</b>	<b>401,063</b>
กำไรก่อนค่าเช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	<b>289,894</b>	<b>315,772</b>
ค่าเช่าคงที่	(278,155)	(314,980)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	<b>11,739</b>	<b>792</b>
บวก จำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรง	19,055	25,880
หัก สำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซม	(22,346)	(22,346)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย - อ้างอิงสถานะเงินสด (หลังจากหักสำรองซ่อมแซม)	<b>8,448</b>	<b>4,326</b>



บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไปและการดำเนินงาน

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2922/199 ชั้น 10 อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (สาขาภูเก็ตตั้งอยู่เลขที่ 88 หมู่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต) ซึ่งวัตถุประสงค์คือ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และประกอบกิจการโรงแรม โดยบริษัทผู้ถือหุ้นใหญ่ของ SPM คือ บริษัท ชาวยุอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีบริษัท ชาวยุอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของกลุ่มบริษัท

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (“IUD”) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจัดตั้งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 2922/196 ชั้น 10 อาคารชาวยุอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งวัตถุประสงค์หลักในการดำเนินงานคือเพื่อประกอบกิจการโรงแรม ซึ่งมีบริษัท ชาวยุอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“CID”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่คิดเป็นร้อยละ 49.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด และบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 25 และ 24.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ตามลำดับ

SPM ได้เข้าทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของบริษัท ดังนี้

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนรวม”) ได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนครั้งแรกเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ โรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) กองทุนรวมทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงแก่ผู้ประกอบการโรงแรม

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2556 SPM และกองทุนได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินกิจการ โรงแรมดังกล่าว โดยมีระยะเวลาสัญญาเช่า 15 ปีและมีอัตราค่าเช่า การปรับขึ้นค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ โดยกองทุนรวมทำการบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด โดยมี ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

#### ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในวันที่ 6 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ดำเนินการแปลงสภาพทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา และลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการโรงแรมศรีพันวา (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และห้องพักอาศัยภายในอาคาร เดอะฮาปิเตอร์ จำนวน 30 ห้อง และ Pool Villa X29 จำนวน 1 หลัง รวมเรียกว่า ทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยมีบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (“ทรัสต์”) และ SPM เป็นผู้เช่าเช่นเดิม

ทั้งนี้ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมนั้น สัญญาต่างๆที่กองทุนรวมเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนั้นจะถูกโอนย้ายคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

#### ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 นี้ ซึ่งได้แก่ โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้อง โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์จาก IUD

กองทรัสต์จะทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว และ/หรือระยะสั้น จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อใช้ในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งตั้งอยู่ภายใต้โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินและสังหาริมทรัพย์ที่ IUD เป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์และได้ใช้ในการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 จาก IUD โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 550 ล้านบาท ซึ่งเงื่อนไขและข้อกำหนดอื่นๆเช่น หลักประกันเงินกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปตามที่ได้ตกลงกันในสัญญาต่อไป

ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น SPM จะมีรายละเอียดธุรกิจดังต่อไปนี้

1. การประกอบธุรกิจโรงแรม ภัตตาคาร และบริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการโรงแรม โดยใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ในการประกอบกิจการดังกล่าว โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้
  - 1.1. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากกองทรัสต์ ได้แก่
    - โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“ศรีพันวา”) ประกอบด้วยอาคารที่พักอาศัยแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง และห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก)
    - โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา (“เดอะฮาปิเตอร์”) ประกอบด้วยห้องพักอาศัยภายในอาคารเดอะฮาปิเตอร์ จำนวน 30 ห้อง และ Pool Villa X29 จำนวน 1 หลัง (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
    - โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 (ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก) และ 2 (ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ในธุรกิจโรงแรมศรีพันวา นั้นรวมไปถึงถนนส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ลานจอดรถ ส่วนกลาง สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย อาคารสิ่งอำนวยความสะดวก อาคารต้อนรับ ร้านอาหาร อาคารสปา อาคารส่วนซ่อมบำรุงและอาคารที่พักพนักงานของโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 และ Pool Villa X29
    - โครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ประกอบด้วยอาคารที่พักแบบพูลสวีทและเพนท์เฮาส์ 18 ยูนิต รวมถึงพื้นที่ส่วนอำนวยความสะดวก ส่วนต้อนรับ ร้านอาหาร และสระว่ายน้ำส่วนกลางหน้าหาด (ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2)
  - 1.2. งานระบบต่างๆที่ตั้งอยู่ร่วมกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล เป็นต้น
  - 1.3. เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับอำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ เช่น เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ไฟฟ้า เป็นต้น

2. การประกอบธุรกิจโรงแรมโดยให้ลูกค้าเข้าพักอาคารที่พักอาศัยที่ SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคารที่พักอาศัย (รวมเรียกว่า “ธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการ”) ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

2.1. อาคารที่พักอาศัยที่ SPM เข้าทำสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคารที่พักอาศัย รายได้ค่าห้องพักที่เกิดจากการให้ลูกค้าเข้าพักอาคารเหล่านี้จะถือเป็นรายได้ของ SPM ทั้งจำนวนโดย SPM จะต้องชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของอาคารตามจำนวนเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

2.2. อาคารที่พักอาศัยที่ SPM เข้าทำสัญญาบริหารจัดการกับเจ้าของอาคารที่พักอาศัย รายได้ค่าบริหารจัดการจากเจ้าของอาคารที่พักอาศัย โดยจะรับรู้รายได้ตามอัตราส่วนและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริหารจัดการ

ทั้งนี้ตามสัญญาเช่าระหว่าง SPM และกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมมีการกำหนดให้มีการจ่ายค่าเช่าแปรผันจากการดำเนินงานที่รวมธุรกิจภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริหารจัดการของโครงการศรีพันวาที่ SPM ได้รับจากเจ้าของที่พักอาศัย อย่างไรก็ตาม แม้ว่า SPM จะมีรายได้จากสัญญาบริหารจัดการจากที่พักอาศัยในโครงการโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน หลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ค่าเช่าแปรผันที่ SPM ตกลงจะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าจะไม่รวมเป็นรายได้ในส่วนนี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำโดยผู้บริหารของกองทรัสต์ เพื่อแสดงกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุด ธันวาคม 2562 (หลังการปรับปรุงจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซม) ของธุรกิจโรงแรมศรีพันวา และ โรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานของธุรกิจ โรงแรมศรีพันวา และ โรงแรม บามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินในอนาคตหรือในฐานะที่เป็นหน่วยงานแยกตามกฎหมาย

2. **วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ**

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วย (1) ผลการดำเนินงานตามสถานการณ์สมมติอันเกิดจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ภายใต้ SPM ซึ่งแสดงกำไรจากการประกอบกิจการ โรงแรมก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและ ค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ (2) ผลการดำเนินงานตามสถานการณ์สมมติอันเกิดจากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ภายใต้ SPM และ IUD ซึ่งแสดงกำไรจากการประกอบกิจการ โรงแรมก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และปรับปรุงจำนวนที่มีได้ชำระเป็นเงินสดจริงตามค่าเช่าโดยวิธีเส้นตรงและสำรองเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และรวมถึงหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ นอกจากนี้ยังรวมถึงหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”)

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวจัดทำขึ้นเพื่อให้เป็นข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของบริษัทซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ กองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่น นอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3. **สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ**

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้บริหารมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของทรัพย์สินที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 1 ของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

3.1 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

3.1.1 รายได้ค่าห้องพัก

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณรายได้ค่าห้องพักของทรัพย์สินแต่ละประเภท

ประเภทของทรัพย์สิน	บ้านพัก		ห้องพัก	
	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (เปอร์เซ็นต์)	อัตราค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (เปอร์เซ็นต์)	อัตราค่าห้องเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)
ศรีพินนา	24%	43,690	70%	22,326
เดอะฮาบีตะ	ไม่มี	ไม่มี	77%	12,885
Pool Villa X-29	55%	79,682	ไม่มี	ไม่มี
โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	ไม่มี	ไม่มี	65%	10,086

3.1.2 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วยรายได้ที่เกิดจากการขายอาหาร เครื่องดื่ม และรายได้ที่เกิดจากงานจัดเลี้ยง

สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม มีดังต่อไปนี้

รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

ประเภทของทรัพย์สิน	รายได้เฉลี่ยต่อคน (บาท)	จำนวนคนที่จะมาใช้บริการต่อวัน (คน) <sup>(ก)</sup>
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ศรีพินนา	3,395	84
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เดอะฮาบีตะ	2,075	46
Pool Villa X-29 <sup>(ข)</sup>	ไม่มี	ไม่มี
โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	1,212	84

(ก) จำนวนคนที่จะมาใช้บริการต่อวันประมาณการจากจำนวนห้องที่แขกจะเข้าพักโดยประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คูณด้วยจำนวนแขกที่สามารถเข้าพักในห้องพักแต่ละประเภทแล้วหารด้วยจำนวนวันทั้งหมดในหนึ่งปี

(ข) ไม่มีการแสดงรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ X-29 Villa เนื่องจากไม่มีร้านอาหาร

ทั้งนี้ ประมาณการรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ โครงการ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ 26.56 ล้านบาท ประกอบไปด้วย รายได้ อาหารเช้า 8.86 ล้านบาท และอาหารกลางวันและเย็น 17.70 ล้านบาท

รายได้ที่เกิดจากการจัดงานเลี้ยง

<u>ประเภทของทรัพย์สิน</u>	<u>ข้อสมมติฐาน</u>
ศรีพันวา	33 ล้านบาท
เดอะฮาบิตะ	10 ล้านบาท
Pool Villa X-29	ไม่มี
โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	10 ล้านบาท

สำหรับรายได้จากการจัดเลี้ยงของโครงการ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหินนั้น SPM ได้รับสิทธิในการจัดงานเลี้ยงที่บริเวณร้านอาหารบ้าน โขกซึ่งเป็นพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ IUD มีสิทธิการเช่าระยะเวลาประมาณ 15 ปีจากเจ้าของทรัพย์สิน โดยจะต้องแจ้งล่วงหน้าต่อ IUD ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้าน โขก และทำการแบ่งจ่ายรายได้ในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้งานจัดเลี้ยงให้แก่ IUD

รายได้อื่น

รายได้อื่นของโครงการโรงแรมส่วนที่ 1 และ 2 ประกอบด้วยรายได้ค่าบริการสปา และรายได้อื่นๆ โดยสมมติฐานที่ใช้กำหนดรายได้อื่นแต่ละประเภท มีดังนี้

- รายได้จากค่าบริการสปาทำการประมาณการจากจำนวนครั้งที่เข้ารับบริการสปาจากลูกค้าของศรีพันวา เดอะฮาบิตะและ Pool Villa X-29 จำนวนทั้งหมดเป็นรายได้ 26 ล้านบาท หรือเฉลี่ย 65,000 ครั้งต่อปี โดยมีรายได้ค่าบริการสปาจำนวน 400 บาทต่อครั้ง
- รายได้อื่นๆ เช่น ค่าซักรีดผ้า ค่าจัดกิจกรรมนำเที่ยว ค่าขายสินค้าที่ระลึก และค่าบริการอื่นจะคำนวณโดยใช้อัตราร้อยละ 17 ของรายได้ค่าห้องพักโรงแรมศรีพันวา
- รายได้อื่นๆ จากโครงการ โรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน เป็นจำนวน 900,000 บาท จากการนำจำนวนจริงในเดือนกรกฎาคม 2560 มาคำนวณ 12 เดือน

3.2 ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงานแผนกห้องพักรักษาตัว แผนกอาหารและเครื่องดื่ม ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำ ต้นทุนวัตถุดิบในการทำอาหารและเครื่องดื่ม โดยสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการต้นทุนดังกล่าวจะอ้างอิงกับรายได้แต่ละประเภท โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	ต้นทุนของรายได้	ต้นทุนของรายได้	ต้นทุนของ
	ค่าห้อง	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	รายได้อื่น
ศรีพินนา	24%	63%	62%
เดอะฮาปิเต	22%	75%	ไม่มี
Pool Villa X-29	17%	ไม่มี	ไม่มี
โรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	29%	69%	26%

3.3 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมการตลาด เช่นเงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของแผนกการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาและค่ารับรอง โดยสมมติฐานของการกำหนดค่าใช้จ่ายในการขายมีดังนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	สมมติฐานที่ใช้
	(%ของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม)
ศรีพินนา	4%
เดอะฮาปิเต	4%
Pool Villa X-29	4%
โรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	5%



### 3.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานภายใน เช่นเงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงานแผนกบริหารงานทั่วไป แผนกบุคคล แผนกซ่อมบำรุง แผนกบัญชีการเงิน ค่าบริการของเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย โดยสมมติฐานของการกำหนดค่าใช้จ่ายในการบริหารมีดังนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	สมมติฐานที่ใช้
	(%ของรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม)
โครงการโรงแรมส่วนที่ 1 ศรีพันวา	13%
โครงการโรงแรมส่วนที่ 2 เดอะฮาบิตะ	11%
Pool Villa X-29	11%
โรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน	15%

### 3.5 รายได้/ค่าใช้จ่ายในการแบ่งกำไรขั้นต้น

เนื่องจากมีลูกค้าที่เข้าพักทรัพย์สินโครงการโรงแรมเดอะฮาบิตะมาใช้บริการโครงการศรีพันวาโรงแรมส่วนที่ 1 เช่น ร้านอาหาร สปา ร้านจำหน่ายของที่ระลึก ดังนั้นผู้บริหารของ SPM จึงตั้งสมมติฐานให้โครงการศรีพันวา โรงแรมส่วนที่ 1 แบ่งกำไรที่เกิดขึ้นจากการใช้บริการดังกล่าวให้แก่ทรัพย์สินเดอะฮาบิตะ ตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงในแต่ละปี

สำหรับโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งตั้งอยู่ร่วมกับโรงแรมอื่นๆในโครงการทิวทะเลเอสเตท บริหารงานโดยบริษัท ซาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทั้งหมด จึงมีการทำข้อตกลงให้ผู้มาพักอาศัยสามารถใช้ ส่วนกลางของโรงแรมร่วมกันได้ โดยจะมีการตกลงเรื่องรายรับและค่าใช้จ่ายจากการใช้ส่วนกลางร่วมกันให้แก่บริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ IUD ได้ตกลงให้การชดเชยส่วนต่างค่าเช่าแก่บริษัทเพื่อจ่ายให้แก่กองทรัสต์ ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรมบามา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่ 20 ธันวาคม 2561 เป็นระยะเวลา 3 ปีหาก SPM ไม่สามารถจ่ายค่าเช่ากองทรัสต์ได้ตามสัญญา จำนวนค่าชดเชยทั้งหมดจะไม่เกิน 10% ของราคาซื้อขายทรัพย์สิน

- 3.6 เงินสำรองเพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซม  
ในช่วงเวลาประมาณการข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ SPM มีแผนกเงินสำรองจำนวน 22.35 ล้านบาท เพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่มีอยู่เดิมของกองทรัสต์ (โรงแรมศรีพันวา เดอะฮาบีต๊ะ และ Pool Villa X-29) ทั้งนี้ โครงการโรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน เป็นทรัพย์สินที่มีสภาพใหม่มาก จึงไม่ได้มีการกักเงินเพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินไว้ในช่วงเวลาประมาณการดังกล่าว
- 3.7 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่  
ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ
- 3.8 ข้อสมมติฐานอื่นๆ
- ในปี 2562 กรรมสิทธิ์บนโรงแรมส่วนที่ 2 และ โรงแรมบาหลี บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จะอยู่ภายใต้การผูกพันโดยจดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตามการผูกพันนี้ไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบกิจการโรงแรมของ SPM
  - ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารทั่วไป
  - ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ

#### 4. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ มีดังนี้

##### 4.1 การดำเนินงานต่อเนื่อง

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติถูกจัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานการดำเนินงานต่อเนื่องที่กล่าวว่า SPM จะสามารถชำระหนี้สินได้เป็นไปตามปกติของธุรกิจและดำเนินงานต่อไปได้อีกหนึ่งปี ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่ได้ปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ในราคาที่สามารถขายได้ และไม่ได้ปรับปรุงหนี้สินตามจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายคืนซึ่งอาจจำเป็นถ้ากิจการไม่สามารถดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

4.2 การใช้ประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ผู้บริหารของ SPM จำเป็นต้องประมาณการและตั้งข้อสมมติฐานรวมทั้งใช้ดุลยพินิจ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในระหว่างรอบระยะเวลารายงาน ประมาณการดังกล่าวส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับรายการที่ยังไม่ถึงที่สุด ผู้บริหารของ SPM ทำการสอบทานประมาณการโดยใช้ข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพัน ณ ปัจจุบันเป็นไปตามสถานะทางการค้า ณ ปัจจุบัน ดังนั้นผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวได้เกิดขึ้นจริงในอนาคต

4.3 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการที่เกี่ยวข้องอื่น ซึ่งจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าสินค้าที่ได้ส่งมอบและค่าบริการที่ได้ให้บริการหลังจากหักส่วนลดแล้ว

4.4 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้ถูกโอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.5 ผลประโยชน์พนักงาน

##### ก) ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่แสดงในข้อมูลการเงินประกอบด้วย ค่าผลประโยชน์พนักงานระยะสั้นและระยะยาวของพนักงานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจโรงแรมศรีพันวา และโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน และรวมถึงค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของส่วนที่ปันส่วนให้ธุรกิจโรงแรมศรีพันวาและโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน ตามรายได้ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ถูกปันส่วนกับโรงแรมศรีพันวาและโรงแรมบาบา บีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จะถูกแสดงเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารของข้อมูลทางการเงินเฉพาะธุรกิจ

##### ข) ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

###### โครงการสมทบเงิน

บริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่ SPM จ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

###### โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

SPM มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงานที่บริษัทจะคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

#### 4.6 ประมาณการหนี้สิน

SPM จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่า บริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น โดยผู้บริหารของ SPM สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561

## Enclosure 8

Procedures of Registration, Meeting Attendance

and

Granting of Proxies

(Translation)

Procedures of Registration, Meeting Attendance and Granting of Proxies  
for the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of  
Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) No.1/2018  
on 14 December 2018, at 14.00 hrs., (registration starts from 13.00 hrs.) onwards  
at Benjasiri Room, Marriot Bangkok Hotel,  
No. 2 Sukhumvit Road Soi 57, Klongtan Nuea Subdistrict, Watana District, Bangkok

---

1. Registration

Trust unitholders or proxies can register and submit documents or evidences for examination at the meeting venue from 13.00 hrs. of 14 December 2018.

*Trust unitholders or proxies, please bring the registration form for the registration of the Trust Unitholders' Meeting or bring the registration form together with the proxy form (in case of granting of proxy).*

2. Participation in Person

A Natural Person

- The natural person shall present the original and valid ID card, or Government ID card, or passport of the trust unitholder for the registration prior to the meeting.

A Juristic Person

- In case of a juristic person registered in Thailand, such juristic person shall submit a copy of the affidavit issued (not more than 3 months from the issuing date) by the competent authority, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);
- In case of a juristic person registered in a foreign country, such a juristic person registered in a foreign country shall submit a copy of the affidavit certifying the status of a juristic person issued (not more than 1 year from the issuing date) by the competent authority in a particular country where the juristic person is located, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);
- In case of the original documents are expressed in the language other than the English language, such person shall submit together with the English translation, which shall be

certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);

- The authorized person(s) of a juristic person according to the affidavit shall present the original and valid ID card, or Government ID card, or passport for the registration prior to the meeting.

### 3. Proxy

- A trust unitholder may grant only one proxy to participate and cast the vote on his behalf in the meeting, using the attached **Proxy Form A.** (for general trust unitholders) or **Proxy Form B.** (for foreign trust unitholders who have custodians in Thailand) only.
- For convenience in the registration process, please send the (signed and completed) proxy form and the supporting documents or evidences to the REIT Manager by sending them to "The REIT Manager of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust" No. 2922/198 10th Fl., Charn Issara Tower II, New Petchburi Road, Bangkok, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand within 11 December 2018 or at the meeting venue of the Trust Unitholders' Meeting prior to the commencement of the meeting.
- The proxy form must be completely filled in and signed. Should there be any significant correction or deletion, a trust unitholder must sign his name at every corrected/deleted spot. The proxy form shall be affixed with Baht 20 stamp duty.

#### Required Documents for Grant of Proxy

(1) In case of a natural person, a trust unitholder shall submit the following documents:

- The proxy form, attached herewith, completely and correctly filled in and signed by the trust unitholder and the proxy. The proxy form shall be affixed with Baht 20 stamp duty;
- A copy of the valid ID card, or Government ID card, or passport of the trust unitholder and the proxy, which shall be certified true and correct by the trust unitholder and the proxy;
- The proxy shall present his/her original and valid ID card, or Government ID card, or passport for registration prior to the meeting.

(2) In case of a juristic person, a trust unitholder shall submit the following documents:

- The proxy form, attached herewith, completely and correctly filled in and signed by the trust unitholder and the proxy. The trust unitholder must have the authorized person(s) of a juristic person sign and affixed with the company's seal (if any). The proxy form shall be affixed with Baht 20 stamp duty;

- In case of the trust unitholder is a juristic person registered in Thailand, a trust unitholder shall submit;
  - a) A copy of the affidavit issued (not more than 3 months from the issuing date) by Ministry of Commerce, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);
  - b) A copy of the valid ID card, or Government ID card, or passport of the authorized person(s) of a juristic person and the proxy, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) of a juristic person and the proxy.
  
- In case of the trust unitholder is a juristic person registered in a foreign country, a trust unitholder shall submit;
  - a) A copy of the affidavit certifying the status of a juristic person issued (not more than 1 year from the issuing date) by the competent authority in a particular country where the juristic person is located, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);
  - b) A copy of the valid ID card, or Government ID card, or passport of the authorized person(s) of a juristic person and the proxy, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) of a juristic person and the proxy.
  
- For a juristic person registered in a foreign country, in case of the original documents expressed in the language other than the English language, such juristic person registered in a foreign country shall submit together with the English translation, which shall be certified true and correct by the authorized person(s) and affixed with the company's seal (if any);
  
- The proxy shall present his/her original and valid ID card, or Government ID card, or passport for the registration prior to the meeting.

**In case of the foreign trust unitholder who have custodians in Thailand (in case using the attached Proxy Form B)**

A trust unitholder shall submit the following additional documents:

- (1) The proxy form by the foreign trust unitholder who have custodians in Thailand;
- (2) A letter certifying that the one who bare the signature in the proxy form is authorized to operate Custodian business.



Enclosure 9

Proxy Forms

## หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Duty Stamp Baht 20)

เขียนที่ .....

Written at

วันที่ .....

เดือน .....

พ.ศ. ....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า .....

สัญชาติ .....

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน .....

ตำบล/แขวง .....

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต .....

จังหวัด .....

รหัสไปรษณีย์ .....

Amphur/Khet

Province

Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา (SRIPANWA) โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม ..... หน่วย

being a trust unitholder of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) holding the total amount of

units,

และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ .....

เสียง

and having the right to vote equal to

votes as follows:

(3) ขอมอบฉันทะให้ .....

อายุ .....

ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

Hereby appoint

age

years, reside at

ถนน .....

ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต .....

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด .....

รหัสไปรษณีย์ .....

Province

Postal Code

หรือทรัสต์

or the Trustee, namely

(3.1) นางทิพาพร วัชรวิกรม อายุ 43 ปี อยู่บ้านเลขที่ 19/27 ซอยทรงสะวด

Mrs.Tipaphan Puttarawigorn

age

43

years, reside at

19/27 Soi Song Saard

ถนน .....

ตำบล/แขวง .....

จอมพล .....

อำเภอ/เขต .....

จตุจักร .....

Road

Tambol/Khwaeng

Chomphon

Amphur/Khet

Chatuchak

จังหวัด .....

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ .....

10900

Province

Bangkok

Postal Code

10900

หรือ

or

(3.2) นางสาวอรอนงค์ ชัยธง อายุ 40 ปี อยู่บ้านเลขที่ 521/398

Ms.Aon-anong Chalthong

age

40

years, reside at

521/398

ถนน .....

หทัยราษฎร์

ตำบล/แขวง .....

สามวาตะวันตก .....

อำเภอ/เขต .....

คลองสามวา .....

Road

Hathairat

Tambol/Khwaeng

Samwatawontok

Amphur/Khet

Klongsamwa

จังหวัด .....

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์ .....

10510

Province

Bangkok

Postal Code

10510

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมเมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust on 14 December 2018 at 14.00 hrs. (registration starts at 13.00 hrs.) at Benjasiri Room, Marriot Bangkok Hotel, No. 2 Sukhumvit Road Soi 57, Klongtan Nuea Subdistrict, Watana District, Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

- (4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- 1) **วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561**

**Agenda 1** To consider and acknowledge the minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders.

**หมายเหตุ:** วาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

**Remark:** Agenda No. 1 is for acknowledgement. Therefore, no voting is required.

- 2) **วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2**

**Agenda 2** To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

- 3) **วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2**

**Agenda 3** To consider and approve SRIPANWA's loan in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses and may place the assets as collateral related to said loans for the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

- 4) **วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2**

**Agenda 4** To consider and approve the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

- 5) **วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**

**Agenda 5** Other matters (if any).

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

เห็นด้วย

ไม่เห็นด้วย

งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Trustee, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Trustee as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Trustee as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Trustee to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำให้เองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้มอบฉันทะ/Grantor  
(.....)

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy  
(.....)

หมายเหตุ

1. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะแบบ ก. คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form A. are:

(1) เอกสารของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ)

- บุคคลธรรมดา: สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง  
Natural Person: Certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or valid passport of the trust unitholder.

- นิติบุคคล: สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการ (อายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

Juristic Person: Copy of the Certification of the juristic person issued by governmental authority (issued no more than 3 months), certified by the authorized persons of the juristic persons with the seal affixed (if any) and certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or valid passport of the authorized person of such juristic person.

- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

For foreign juristic person, in case that the original documents are not in English, English translation certified by the authorized persons of such juristic person with the seal affixed (if any) shall be provided together with this proxy.

(2) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

Certified copy of Identification Card, Governmental Official Identification Card or valid passport of the proxy.

2. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting votes.

3. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Duty Stamp Baht 20)

## หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์)  
(For foreign trust unitholders who have custodian in Thailand only)

เขียนที่

Written at

วันที่

Date

เดือน

Month

พ.ศ.

Year

(1) ข้าพเจ้า

I/We

สัญชาติ

Nationality

อยู่บ้านเลขที่

Reside at

ถนน

Road

ตำบล/แขวง

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

Amphur/Khet

จังหวัด

Province

รหัสไปรษณีย์

Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ (Custodian) ให้กับ

as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SRIPANWA) โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย  
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง ดังนี้

being a trust unitholder of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust (SRIPANWA) holding the total amount of  
and having the right to vote equal to votes as follows:

units,

(2) ขอมอบฉันทะให้

Hereby appoint

อายุ

age

ปี อยู่บ้านเลขที่

years, reside at

ถนน

Road

ตำบล/แขวง

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต

Amphur/Khet

จังหวัด

Province

รหัสไปรษณีย์

Postal Code

หรือทรัสต์

or the Trustee, namely

(2.1) นางทิพาพรรณ ภัทรวภิรม

Mrs.Tipaphan Puttarawigorn

อายุ

age

43

43

ปี อยู่บ้านเลขที่

years, reside at

19/27 ซอยทรงสะอาด

19/27 Soi Song Saard

ถนน

Road

ตำบล/แขวง

Tambol/Khwaeng

จอมพล

Chomphon

อำเภอ/เขต

Amphur/Khet

จตุจักร

Chatuchak

จังหวัด

Province

กรุงเทพมหานคร

Bangkok

รหัสไปรษณีย์

Postal Code

10900

10900

หรือ

or

(2.2) นางสาวอรอนงค์ ชัยคง

Ms.Aon-anong Chaitong

อายุ

age

40

40

ปี อยู่บ้านเลขที่

years, reside at

521/398

521/398

ถนน

Road

หทัยราษฎร์

Hathairat

ตำบล/แขวง

Tambol/Khwaeng

สามวาตะวันตก

Samwatawontok

อำเภอ/เขต

Amphur/Khet

คลองสามวา

Klongsamwa

จังหวัด

Province

กรุงเทพมหานคร

Bangkok

รหัสไปรษณีย์

Postal Code

10510

10510

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ในวันที่ 14 ธันวาคม 2561 เวลา 14.00 น. (เริ่มลงทะเบียนเวลา 13.00 น.) เป็นต้นไป ณ ห้องเบญจศิริ ณ โรงแรมเมริออท กรุงเทพฯ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท ซอย 57 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders No. 1/2018 of Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust on 14 December 2018 at 14.00 hrs. (registration starts at 13.00 hrs.) at Benjasiri Room, Marriot Bangkok Hotel, No. 2 Sukhumvit Road Soi 57, Klongtan Nuea Subdistrict, Watana District, Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total amount of unit trust holding and having the right to vote

- มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

- หน่วยทรัสต์ ..... หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ ..... เสียง

Unit trust units, and having the right to vote equal to

votes,

รวมสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ทั้งหมด ..... เสียง

Total amount of voting rights

votes.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

1) วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561

Agenda 1 To consider and acknowledge the minutes of the 2018 Annual General Meeting of Trust Unitholders.

หมายเหตุ: วาระที่ 1 เป็นวาระแจ้งเพื่อรับทราบ จึงไม่มีการลงมติในวาระนี้

Remark: Agenda No. 1 is for acknowledgement. Therefore, no voting is required.

2) วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

Agenda 2 To consider and approve the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

- เห็นด้วย

- ไม่เห็นด้วย

- งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

3) วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA จำนวนรวมไม่เกินมูลค่าลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และอาจให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ SRIPANWA เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

Agenda 3 To consider and approve SRIPANWA's loan in the total amount of not exceeding the investment value of the Additional Investment Assets No. 2 and any other relevant expenses and may place the assets as collateral related to said loans for the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

- เห็นด้วย

- ไม่เห็นด้วย

- งดออกเสียง

Approve

Disapprove

Abstain

- 4) **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ SRIPANWA รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ SRIPANWA และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2

**Agenda 4** To consider and approve the amendments of the Trust Deed of SRIPANWA, including the entry and/or the amendments to other agreements relating to the operation of SRIPANWA and seek for benefits from the immovable properties in order to be line with the investment in the Additional Investment Assets No. 2.

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

- 5) **วาระที่ 5** พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

**Agenda 5** Other matters (if any).

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- เห็นด้วย  ไม่เห็นด้วย  งดออกเสียง
- Approve Disapprove Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a trust unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ทรัสต์เป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Trustee, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ทรัสต์เป็นผู้รับมอบอำนาจแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ทรัสต์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Trustee as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Trustee as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Trustee to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบอำนาจ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้มอบอำนาจ/Grantor  
(.....)

ลงชื่อ/Signed ..... ผู้รับมอบอำนาจ/Proxy  
(.....)



## หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทย เป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trust unitholders whose names appear in the registration book and have appointed a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะแบบ ข. คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form B. are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the trust unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on behalf of the trust unitholder.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

Enclosure 10

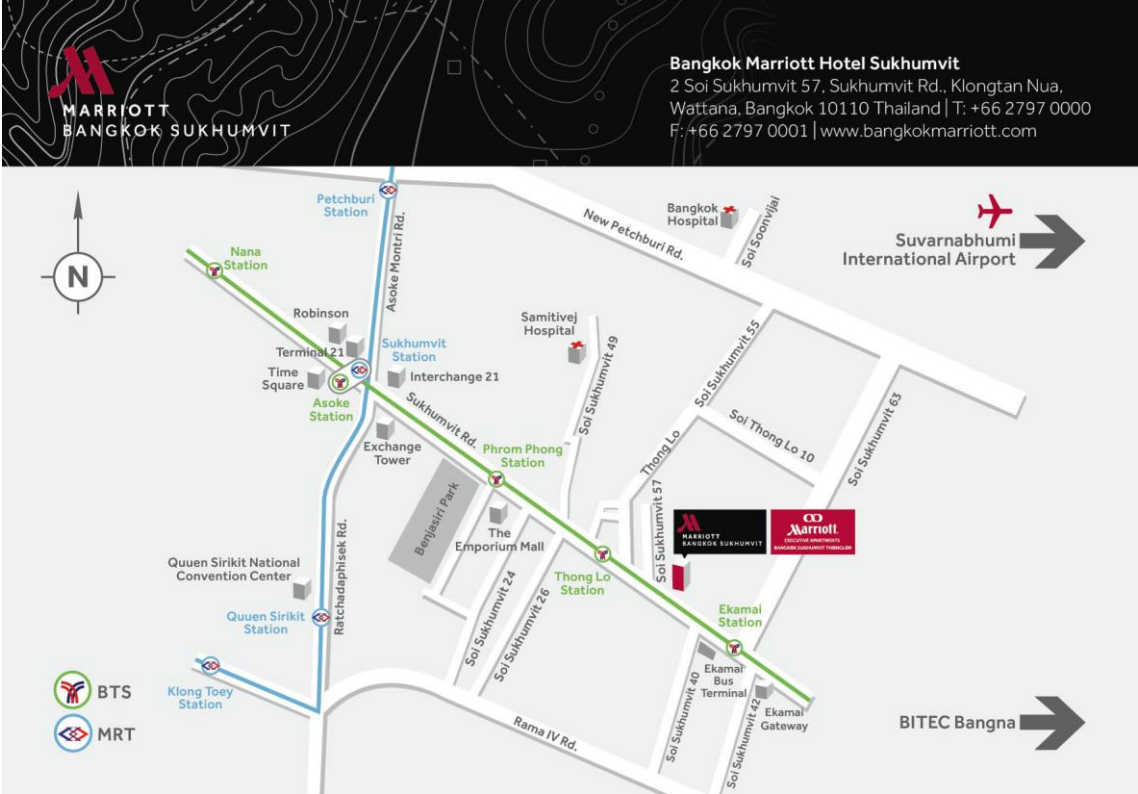
Map of Meeting Venue

(Translation)

Map of Meeting Venue

Benjasiri Room, Marriot Bangkok Hotel,

No. 2 Sukhumvit Road Soi 57, Klongtan Nuea Subdistrict, Watana District, Bangkok



Enclosure 11

List of Trust Unitholders

(As per detached document)

(Translation)

## List of Trust Unitholders

1. List of Trust Unitholders with Special Interests

The trust unitholders with special interests, such as the trust unitholders with special interests in the investment in immovable properties or owners or lessors or grantors of rights in immovable properties in which SRIPANWA will make an additional investment, including their associated persons (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA No.1/2018 (Record Date) on 22 November 2018), who are not entitled to cast the vote in Agenda 2 and Agenda 4, are as follows:

Name	Number of Trust Units Held	Trust Units Holding Ratio (Approx. Percentage)
Charn Issara Residence Co., Ltd.	56,895,457	20.39
Charn Issara Development Public Company Limited	27,906,352	10.00
Mr. Worasit Issara	139,404	0.05
Mr. Dithawat Issara	139,404	0.05
Ms. Kratchpetch Issara	139,404	0.05
Mrs. Wilai Intagool	69,702	0.03
Ms. Janpen Sirithawornwong	19,260	0.01
Ms. Wanpen Srathongchan	13,940	0.00
<b>Total</b>	<b>85,322,923</b>	<b>30.58</b>

2. List of the Persons Related to the Trustee

The trust unitholders who are the persons related to the Trustee (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA No.1/2018 (Record Date) on 22 November 2018), having special interests and who are not entitled to cast the vote in Agenda 3, are as follows:

Name	Number of Trust Units Held	Trust Units Holding Ratio (Approx. Percentage)
-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

3. List of the First Top 10 Trust Unitholders

List of the first top 10 trust unitholders (as of the date of determination of the list of trust unitholders eligible to attend the Extraordinary General Meeting of Trust Unitholders of SRIPANWA No.1/2018 (Record Date) on 22 November 2018), are as follows:

Name	Number of Trust Units Held	Trust Units Holding Ratio (Approx. Percentage)
Social Security Office	70,475,815	25.25
Charn Issara Residence Co., Ltd.	56,895,457	20.39
Charn Issara Development Public Company Limited	27,906,352	10.00
Dhipaya Life Assurance Public Company Limited	9,250,000	3.32
Muangthai Insurance Public Company Limited	4,307,400	1.54
Thaisri Insurance Public Company Limited	2,809,269	1.01
Mrs. Jaydee Cholsaranon	2,000,000	0.72
Mrs. Nuanchan Teerasongkran	1,500,000	0.54
Mr. Suthichai Sinthawanuchit	1,450,640	0.52
Mr. Noppadon Tansalarak	1,400,000	0.50
<b>Total</b>	<b>177,994,933</b>	<b>63.79</b>





**CHARN  
ISSARA**

REIT Management Co., Ltd.  
บริษัท ชาร์นอิสซาระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

**CHARN ISSARA REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED  
2922/198 10TH FL., CHARN ISSARA TOWER II,  
NEW PETCHBURI ROAD, BANGKAPI, HUAY KWANG BANGKOK 10310**

**TEL. 02-308-2022 WWW.CIREIT.COM**